



Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic of Kosovo
Qeveria - Vlada - Government

Ministria e Financave, Punës dhe Transfereve
Ministarstvo Finansija, Rada i Transfera - Ministry of Finance, Labour and
Transfers

Departamenti i Tatimit në Pronë

Departament za Poreza na Imovinu - Department of Property Tax

RAPORT – VLERËSIMI

PËR

**Me objekt kërkesë : Kërkesë për vlerësim të pronave për shpronësim-
(Vendimi Nr.01-464/01-3389/01 datë 14.02.2023) dhe (Vendimi Preliminar Nr.01-
464/01-5916 datë 16.03.2023)**

Zyra Për Vlerësimin e Pronës së Paluajtshme

HYRJA

Më datë 15.02.2023, në mbështetje të nenit 22, paragrafi 3 i ligjit Nr. 03/l-139, Datë 26.03.2009 “Për shpronësimin e pronës së paluajtshme”, të ndryshuar dhe akteve nënligjore të dala në zbatim të tij, Zyra për Vlerësimin e Pronës së Paluajtshme në Departamentin e Tatimit në Pronë, mori në shqyrtim kërkesën reference 01 Nr. 020/01-2516, Datë 03.02.2023, (Pranuar në MF Nr.70/2023 prot, Datë 13.02.2023), plotësuar date 21.03.2023 (Pranuar në MF Nr.70-1/2023 prot, Datë 22.03.2023) që i përket subjektit:

Organi Shpronësues : Komuna e Gjakovës

**Me objekt kërkesë : Kërkesë për vlerësim të pronave për shpronësim-
(Vendimi Nr.01-464/01-3389/01 datë 14.02.2023) dhe (Vendimi Preliminar Nr.01-
464/01-5916 datë 16.03.2023)**

PËRMBAJTJA

Prona: 8-3

Pronar : 1/1 Zef Mula

Zona Kadastrale: Gjakovë Qytet

Komuna: Gjakovë

Data e inspektimit : 06.03.2023

Data e Vlerësimit: 28.03.2023

Përgatiti raportin: ZYRA PËR VLERËSIMIN E PRONËS SË PALUAJTSHME

Vlera e pronës së paluajtshme: 6450.00EUR



I. LIGJET E APLIKUESHME

Zyra për Vlerësimin e Pronës së Paluajtshme në kuadër të Departamenti të Tatimit në Pronë, ushtron veprimtarinë e saj në përputhje me legjislacionin në fuqi në Kosovë dhe brenda kufijve të kompetencave që i janë dhënë përmes ligjit.

Në zbatim të nenit 21 të ligjit Nr. 03/l-139, Datë 26.03.2009 "Për shpronësimin e pronës së paluajtshme", të ndryshuar, Zyra për Vlerësimin e Pronës së Paluajtshme në Departamentin e Tatimit në Pronë, ka kompetencën ekskluzive për vlerësimin e të gjitha pronave të paluajtshme të cilat janë objekt i procedurës së shpronësimit dhe llogaritjen e dëmeve që kanë të bëjnë shpronësimin, nga cilido organ shpronësues.

Si dhe akti nënligjor i cili derivon nga Ligji; Udhëzimi Administrativ MF - Nr. 02/2015 Për Miratimin e Metodave dhe Kritereve Teknike të Vlerësimit për Përlllogaritjen e Shumës së Kompensimit për Pronën e Paluajtshme që Shpronësohet, dhe Dëmeve që kanë të Bëjnë me Shpronësimin.

II. TË DHËNAT MBI PRONËN SIPAS ÇERTIFIKATËS MBI TË DREJTAT E PRONËS SË PALUAJTSHME:

Pronari:	1/1 Zef Mula
Adresa:	
Zona kadastrale:	Gjakovë Qytet
Nr. i pronës:	8-3
Komuna:	Gjakovë
Kultura/ Klasa:	Toke Ndertimore
Sipërfaqja e përgjithshme:	276m ²

QËLLIMI I VLERËSIMIT

Shpronësim <input checked="" type="checkbox"/>	Këmbim <input type="checkbox"/>	Servitut <input type="checkbox"/>
--	---------------------------------	-----------------------------------

III. PËRSHKRIMI I ZONËS PËRRETH, PRONËS SË PALUAJTSHME DHE TË

DREJTAVE QË PREKEN NGA PROCESI I SHPRONËSIMIT

Komuna e Gjakoves ka një pozitë shumë të mirë gjeografike. Shtrihet në pjesën jugë lindore të Rrafshit të Dukagjinit, në pjesën jugperendimore të Kosovës.

Ka tokën pjellore, fushat, malet si dhe bjeshket e larta që e rrethojnë në Jugperendim. Është e pasur me lumenjë si “Ereniku”, “Krena”, “Llukaci”, “Drini i Bardhë” dhe ca lumenjë të vegjël por të rëndësishëm.

Komuna e Gjakovës kufizohet me Republikën e Shqipërisë me të cilën ka dy pika kufitare, atë të Qafës së Prushit në Jug - ku lidhet me Regjionin e Hasit (Letaj, Krum, Kukës, etj.) dhe atë të Qafës së Morinës në perendim - që lidhet Malësin e Gjakovës (Tropojë, Bajram Curr, etj.). Komuna e Gjakovës kufizohet edhe me Komunat si: Prizrenit, Rahovecit, Malishevës, Klinës, Pejës dhe Deçanit.

Për vlerësimin e pronës se paluajtshme, stafi i ZVPP-se, filluan punën për inspektimin e pronës, përcaktimin e vendndodhjes dhe mbledhjen e informacionit përkatës, për të dhënat e tregut në zonën përreth pronës, e cila është objekt shpronësimi.

Gjate inspektimit u kryen verifikimet për pronën që do të jetë objekt vlerësimi për shpronësim, u përcaktua vend ndodhja e pronës nëpërmjet koordinatave, fotografimet e zonës dhe parcelave, gjendja e pronës, etj.

Vlerësimi i pronës është bërë në bazë të gjendjes faktike në ditën e inspektimit.

***Objekt vlerësimi në këtë raport janë:**

- Sipërfaqja e tokës e cila vlerësohet sipas elaboratit të shpronësimit dhe

-Investimet sipas formularit të organit shpronësues (ndërsa përshkrimi i investimeve në ditën e inspektimit ndodhet bashkëngjitur në aneks);

Prona me numër 8-3 me kulturë “Toke Ndertimore”, objekt vlerësimi ndodhet në Zonën Kadastrale Gjakovë -Qytet, shtrihet në pjesën veriore të qytetit të Gjakovës më konkretisht në rrugën “Gjergj Sokoli”, kishte forme të rregullt, sipërfaqe të vogël dhe qasje direkt në rrugën “Gjergj Sokoli”. Në ditën e inspektimit përdorej për oborr.

Vija e shpronësimi i tangon qasjen direkt në rrugën “Gjergj Sokoli”, e cila shpronësohet me qëllim të zgjerimit të rrugës së Pejës-segmenti prej Gjykatës deri te mjekësia e punës “Emin Duraku”.

Zona për rreth në të cilën ndodhet prona objekt vlerësimi përgjatë rrugës “Bardhyl Çausi” dhe “Gjergj Sokoli”, duke marrë për bazë afërsinë me qendrën e qytetit të Gjakovës, infrastrukturën e zhvilluar ana perëndimore e brezit të parë të rrugës është e përbërë kryesisht nga objektet e

banimit individuale të kombinuara me afarizëm ndërsa në anën lindore të rrugës ka objektet kolektive të banimit dhe objekte të banimit individuale të kombinuara me afarizëm.

Shpronësimi i kësaj pjese të pronës do të ketë impakt pozitiv për qytetin e Gjakovës pasi që behet zgjerimi i rrugës së Pejës-segmenti prej Gjykatës deri te mjekësia e punës "Emin Duraku" në Gjakovë

Në sipërfaqen e pronës objekt vlerësim, sipas elaboratit të shpronësimit ka "Pjesë aksesor" pjesët aksesore nënkuptojnë ndërtim, instalime, të cilat janë vendosur apo montuar në pronën e paluajtshme, për përdorim të përhershëm dhe të cilat nuk mund të shkëputen pa përpjekje të arsyeshme ose jo ekonomike.

Në sipërfaqën e pronës objekt vlerësimi sipas elaboratit të shpronësimit, nuk ka "Fruta"- që nënkupton frutat e pa shkëputura nga toka, bimësinë vjetore apo të përhershme, në një pronë të palujtshme.

Prona objekt i vlerësimit për shpronësim, vlerësohet me qëllim të realizimit të projektit zgjerimi i rrugës së Pejës-segmenti prej Gjykatës deri te mjekësia e punës "Emin Duraku" në Gjakovë (Vendimi Nr.01-464/01-3389/01 datë 14.02.2023) dhe (Vendimi Preliminar Nr.01-464/01-5916 datë 16.03.2023)-Komuna Gjakovë

SIPËRFAQJA:

Sipërfaqja e pronës:	276m ²
Sipërfaqja që shpronësohet :	36m ²
Prona u inspektua me datë :	06.03.2023

IV. ANALIZA LIGJORE E FAKTEVE

Metodat e vlerësimit:

1	Metoda e kostos	✓
2	Metoda e shitjeve krahasuese	✓
3	Metoda e të ardhurave	

Metoda e shitjeve krahasuese është metoda më e preferueshme për vlerësimin e pronave të paluajtshme, nëse ekzistojnë të dhëna të mjaftueshme, brenda një periudhe të caktuar kohe, për shitblerjet që kanë ndodhur në një rajon të caktuar si dhe të dhëna për studimin e tregut.

Vlera e Tokës Ndërtimore

1. Në përcaktimin e vlerës së tokës ndërtimore që preket nga shpronësimi do të merren parasysh kriteret ose parametrat e mëposhtme, ku ndikimi i secilit parametër në vlerësim varet nga qëllimi për të cilin është paraparë lokacioni:

1.1 Fizike

- 1.1.1 Lokacioni;
- 1.1.2 Madhësia;
- 1.1.3 Forma;
- 1.1.4 Pamja;
- 1.1.5 Relievi;
- 1.1.6 Vegjetacioni;
- 1.1.7 Kushtet klimatike;
- 1.1.8 Përdorimi aktual dhe qëllimi i planifikimit për të ardhmen;
- 1.1.9 Aspekti ekologjik;
- 1.1.10 Aspekti hidrogeologjik, si dhe kriteret e ngjashme fizike.

1.2 Ekonomike;

- 1.2.1 Qasja/aksesi në infrastrukturë si: rrugë, ujësjellës, kanalizim, energji elektrike, linja telefonike, internet dhe të ngjashme;
- 1.2.2. Distanca nga qendra urbane e pronës së paluajtshme që preket nga shpronësimi;
- 1.2.3 Zhvillimi rajonal i zonës/rajonit ku ndodhet prona e paluajtshme që preket nga shpronësimi. Zhvillimi rajonal përcaktohet përmes treguesve ekonomik dhe kushteve të cilat mbizotërojnë në rajonin e ngushtë dhe të gjerë si: zhvillimi ekonomik, kërkesa dhe oferta, kushtet e kreditimit, numri dhe struktura e popullatës, punësimi dhe tregues të ngjashëm.

1.3 Sociale

- 1.3.1 Afërsia me infrastrukturën dhe shërbimet publike si: institucionet shkollore dhe parashkollore, institucionet shëndetësore, transporti publik dhe të ngjashme;
- 1.3.2 Llojet e banimit të cilët janë për banim individual ose kolektiv, trendët e zgjerimit të lokacionit për banim, rajoni fqinj struktura sociale e popullatës.

1.4 Ligjore

- 1.4.1 Të drejtat për ndërtim sipas një plani urbanistik dhe/ose hapësinor i cili është miratuar dhe shpallur nga një autoritet publik kompetent.

2. Përveç kriterëve të mësipërme në përcaktimin e vlerës së tokës ndërtimore, merren parasysh edhe kritere të tjera si kushtet mjedisore dhe përshtatshmëria inxhinierike e tokës për të mbajtur struktura ndërtimore, rreziku nga përmbytjet dhe erozioni, nëse këto të fundit kanë një ndikim të dallueshëm në vlerësimin e pronës së paluajtshme.

Vlera e Tokës Tjetër

1. Për përcaktimin e vlerës së tokës tjetër që nuk është tokë bujqësore, pyjore dhe ndërtimore, merren parasysh kriteret e mëposhtme:

- 1.1. Madhësia e parcelës në m²;
- 1.2. Shfrytëzimi i vazhdueshëm i parcelës.

2. Përveç kriterëve të mësipërme në përcaktimin e vlerës së tokës tjetër që nuk është tokë bujqësore, pyjore dhe ndërtimore, merren parasysh edhe kriteret tjetra si kushtet mjedisore dhe kushtet e terrenit, nëse këto të fundit kanë një ndikim të dallueshëm në vlerësimin e pronës së paluajtshme.

V. KONKLUZIONI

Për përgatitjen e këtij raporti është bërë inspektimi i pronës por nuk është kryer një mbikqyrje strukturore, si dhe në mungesë të të dhënave në elaborat nuk jemi në gjendje të raportojmë nëse prona ka ose jo defekte strukturore.

Raport vlerësimi është hartuar pas aprovimit të çmimeve në tabela nga Zevendes Drejtorja e Departamentit të Tatimit në Pronë.

Bazuar në Udhëzimin Administrativ MF - Nr. 02/2015 *Për Miratimin e Metodave dhe Kriterëve Teknikë të Vlerësimit për Përlogaritjen e Shumës së Kompensimit për Pronën e Paluajtshme që Shpronësohet dhe Dëmeve që kanë të Bëjnë me Shpronësimin*, vetëm në rastet kur në rajonin ku parashikohet të ndodhë shpronësimi për interes publik, mungojnë treguesit e shitblerjes, apo ka të dhëna të besueshme se këta tregues janë abusive dhe jo real, Zyra për Vlerësimin e Pronës së Paluajtshme mund të marrë të dhëna të nevojshme shtesë nga subjektet e listuara në nenin 16, paragrafi 2 dhe 3 i këtij udhëzimi.

Përkufizimi i "vlerës së tregut" është:

"Vlera e tregut të pronës së paluajtshme nënkupton shumën e përafërt të vlerësuar për të cilën një pronë do të shkëmbehet në datën e miratimit të vendimit për autorizimin e kryerjes së punëve përgatitore ose në datën e paraqitjes fillestare të kërkesës, mes një shitësi dhe blerësi të vullnetshëm, përmes një transaksioni ku ata nuk kanë lidhje me njëri tjetrin, dhe pasi të jetë bërë marketingu i duhur ku secila nga të dyja palët ka vepruar në mënyrë të vetëdijshme, me maturi dhe pa ndonjë detyrim".

Vlera e tregut të pronës së paluajtshme që është objekt i këtij vlerësimi, në përputhje me përkufizimet, analizat, dhe supozimet e më sipërme, pas aprovimit nga Zëvendës Drejtorja e DTP-së, është:

NUMRI I PRONËS	SIPËRFAQJA QË SHPRONËSOHET m ²	ÇMIMI PËR €/m ²	Vlera per dru pyjor dhe frutor €	VLERA E INVESTIMEVE	VLERA E PRONËS €
8-3	36m ²	165.00€	510.00€	0.00€	6,450.00€

Zyrtarët e ZVPP-së:

1.



Numri i licencës_VP026

2.



Numri i licencës_VP099

Udhëheqësi i ZVPP-së:

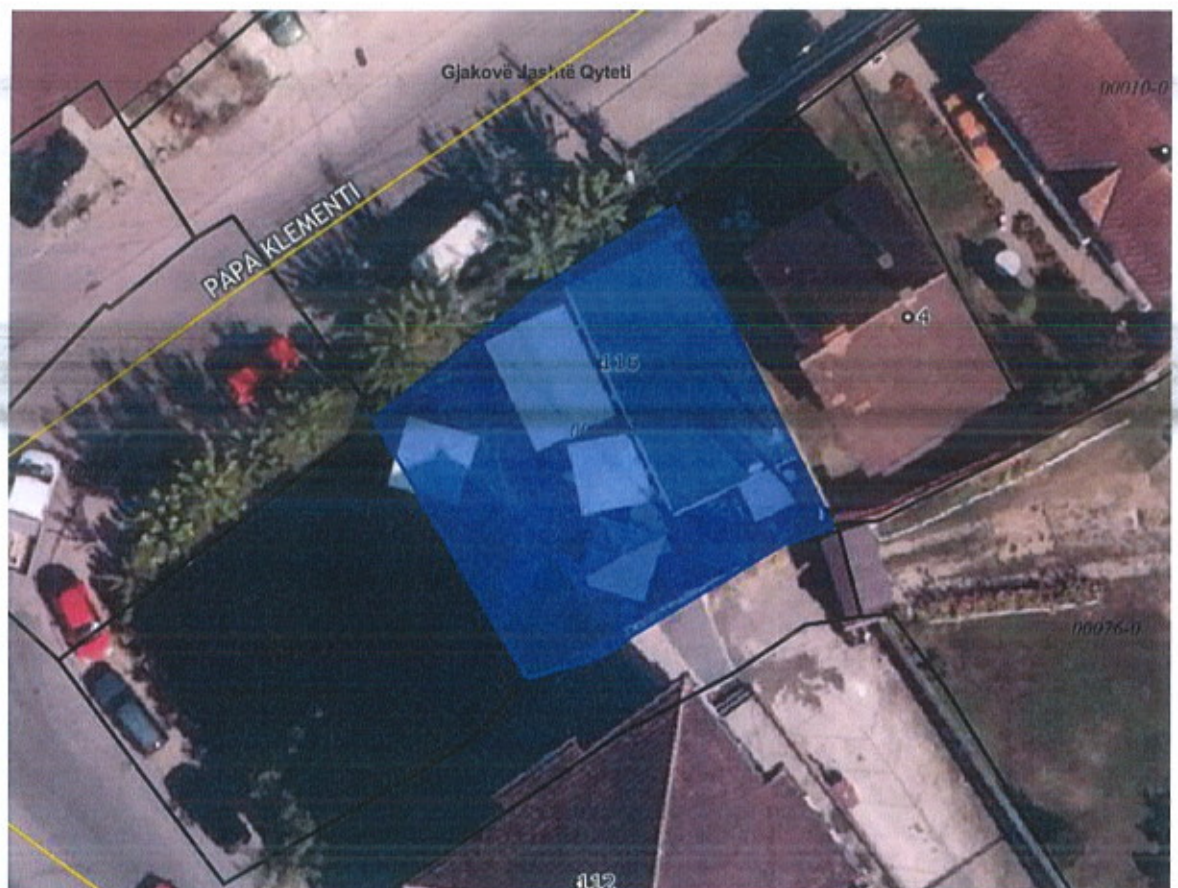


Numri i licencës_VP004



Aktit të vlerësimit i bashkangjiten dokumentat e mëposhtme:

1. Dokumentacioni harto grafik, që përbëhet nga plani përkatës kadastral dhe hartat e parcelës(ave) përkatëse
2. Dokumentat e pronësisë.
3. Formularet e incizimit
4. Përshkrimi i investimeve
5. Fotografite e Prones dhe zones per-rreth.





**Formulari i Incizimit të Strukturave, Investimeve, pjesëve aksesor dhe druaj
pylor dhe frutor**


1. Pronari

Nr.	Emri	Komuna	Zona Kadastrale	Numri i Parcelës
1	1/1 Zef Mula	Gjakovë	Gjakovë Qytet	8-3

Adresa	Gjergj Sokoli
--------	---------------

2. Të dhënat për struktura, e cila do të shpronësohet:

Nr.		Shtëpi[m ²]	Para Hyrja [m ²]	Balkon – Ilogja [m ²]	Garazh [m ²]	
1	Sipërfaqja e katit [m ²]	Themeli	-	-	-	
		Përdhesa	-	-	-	
		Kati NK	-	-	-	
2	Investime tjera	Asfalt	-			
		Gjelbrim	36m ²			
		zhavorr	-	-	-	-
3	Drunje të ndryshëm	Ka drunje te llojit pylor.				

Nr.			
2	<u>Foto eksterieri:</u>		
3	<u>Foto Interieri:</u>		
4	<u>Etazhiteti</u>	-	
5	<u>Destinimi</u>	-	
6	<u>Destinimi</u>	-	
7	<u>Destinimi</u>	-	
8	<u>Viti i Ndërtimit</u>	-	
9	<u>Shkalla e ndërtimit</u>	-	
10	<u>Lloji i materialit</u>	-	
11	<u>Tjetër</u>	-	
12	<u>Tjetër</u>	-	



Republika e Kosovës

Republika Kosovo-Republic of Kosovo

Qeveria - Vlada - Government

Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës / Ministarstvo Životne Sredine, Prostornog Planiranja i Infrastrukture /
Ministry of Environment, Spatial Planning and Infrastructure

AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS / KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA / KOSOVO CADASTRAL AGENCY

CERTIFIKATË / CERTIFIKAT / CERTIFICATE

NJËSIA KADASTRALE / KATASTARSKA JEDINICA / CADASTRAL UNIT : P-70705029-00008-3

Numri i lëndës / Broj Predmet / Case Referent Number: 171-23

Data dhe koha e fëshimit / Datum i vreme izdavanja / Date and time of submission: 11.01.2023 - 14:07

Komuna / Opština / Municipality: GJAKOVË / DJAKOVICA / GJAKOVË

Zona kadastrale / Katastarska Zona / Cadastral Zone: Gjakovë-Qyteti / Gjakovë-Qyteti / Gjakovë-Qyteti

Zyra Kadastrale Komunale / Opštinska Katastarska Kancelarija / Municipal Cadastral Office: GJAKOVË / DJAKOVICA / GJAKOVË

A. TË DHËNAT PËR NJËSINË KADASTRALE / PODACI O KATASTARSKOJ JEDINICI / CADASTRAL UNIT DATA

Numri i njësisë kadastrale Broj katastarske jedinice Cad. Unit. No.	Lloji i njësise Vrsta Jedinice Unit Type	Lloji i pronës Vrsta imovine Property Type	Zona U/R G/S U/R	Sipërfaqja Površina Area (m ²)	Përshkrim Opis Description	Krijuar më datën Uradjeno na dan Created On	Azhuruar Ažurirano Updated
P-70705029-00008-3	PARCELË / PARCELA / PARCEL	Pronë private / Privatna imovina / Privately owned Land	Urban	276	RDP-2005 48/15-regj.fletp.Ndarje fizike, pëlqimi nr. 07/24149,dt.01.04.2015 173/15-Regullim kufiri,kërkesa nr. 838/15,dt. 06.05.2015	28.05.2015	28.05.2015

A.1 ADRESA E NJËSISË KADASTRALE / ADRESA KATASTARSKE JEDINICE /CADASTRAL UNIT ADDRESS

Vendi i quajtur Mesto zvano Called place	Kodi Postal Poštanski Kod Postal Code	Emri i rrugës Naziv ulice Street name	Krijuar më datën Uradjeno na dan Created On	Azhuruar Ažurirano Updated
0				28.05.2015

A.2 LLOJI I SHFRYTËZIMIT / VRSTA KORISCENJA / TYPE OF USE

Numri Broj Number	Lloji i shfrytëzimit të parcelës Vrsta koriscenja parcele Parcel Type Of Use	Shfrytëzimi aktual i parcelës Trenatno koriscenje parcele Parcel Current Use	Kualiteti i klasës Kvalitet klase Quality Class	Sipërfaqja Površina Area (m ²)
5	Tokë Ndërrimore/Građevninsko zemljište/Construction land	Shtëpi-Ndërrimore/Kuca-Zgrada/House-Building		95
6	Tokë Ndërrimore/Građevninsko zemljište/Construction land	Oborr/Dvoriste/Back Yard		181

B. PRONARI/POSEDUESI - VLASNIK/DRŽALAC - OWNER/POSSESSOR

Të drejtat Prava Rights	Emri Ime Name	Nr. personal Licni broj ID. No.	Vendbanimi Prebivaliste Resident	Kodi postal Poštanski kod Postal code	Hollësitë e adresës Pojednostoi adrese Address details	Pjesa e pronës Deo imovine Share quota	Pershkrimi Opis Description	Azhuruar Ažurirano Updated
Posedim individual / Individualna Drzavina / Single possessor	MULA ZEF (MARK)	1500496262	GJAKOVË / GJAKOVË / GJAKOVË /		N.Terezë	1/1	33/16	22.02.2016



Republika e Kosovës

Republika Kosova-Republic of Kosova

Qeveria -Vlada-Government

Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor /Ministarstvo Sredine i Prostornog Planiranja/Ministry of Environment and Spatial Planning

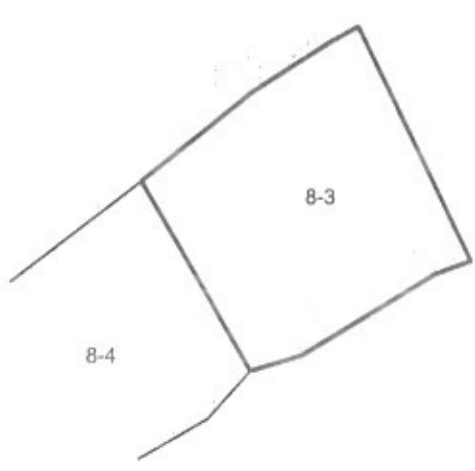
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS / KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA / KOSOVA CADASTRAL AGENCY

KOPJA E PLANIT \ KOPIJA PLANA \ COPY PLAN

Zyra Kadastrale Komunale / Opštinska Katastarska Kancelarija \ Municipal Cadastral Office : GJAKOVË

Zona Kadastrale / Katastarska Zona \ Cadastral Zone : Gjakove Qytet

Njësia \ Jedinica \ Unit	Tipi \ Vrsta \ Type	Sipërfaqja \ Poveršina \ Area m ²
P - 70705029-00008-3	Parcele	278



Shkalla / Razmera /Scale: 1:500

Punoi \ Obradio \ Created :

Data \ Data \ Date : 20.06.2022

Koha \ Vreme \ Time : 13:43:09

Nënshkrimi \ Potpis \ Signature:

Shënim \ Beleška \ Note :

Aprovoi \ Usvojio \ Approved : Drejtori \ Direktor \ Director

Nënshkrimi \ Potpis \ Signature:





Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic of Kosovo
Qeveria - Vlada - Government

Ministria e Financave, Punës dhe Transfereve
Ministarstvo Finansija, Rada i Transfera - Ministry of Finance, Labour and
Transfers

Departamenti i Tatimit në Pronë

Departament za Poreza na Imovinu - Department of Property Tax

RAPORT – VLERËSIMI

PËR

**Me objekt kërkesë : Kërkesë për vlerësim të pronave për shpronësim-
(Vendimi Nr.01-464/01-3389/01 datë 14.02.2023) dhe (Vendimi Preliminar Nr.01-
464/01-5916 datë 16.03.2023)**

Zyra Për Vlerësimin e Pronës së Paluajtshme

HYRJA

Më datë 15.02.2023, në mbështetje të nenit 22, paragrafi 3 i ligjit Nr. 03/l-139, Datë 26.03.2009 “Për shpronësimin e pronës së paluajtshme”, të ndryshuar dhe akteve nënligjore të dala në zbatim të tij, Zyra për Vlerësimin e Pronës së Paluajtshme në Departamentin e Tatimit në Pronë, mori në shqyrtim kërkesën reference 01 Nr. 020/01-2516, Datë 03.02.2023, (Pranuar në MF Nr.70/2023 prot, Datë 13.02.2023), plotësuar date 21.03.2023 (Pranuar në MF Nr.70-1/2023 prot, Datë 22.03.2023) që i përket subjektit:

Organi Shpronësues : Komuna e Gjakovës

**Me objekt kërkesë : Kërkesë për vlerësim të pronave për shpronësim-
(Vendimi Nr.01-464/01-3389/01 datë 14.02.2023) dhe (Vendimi Preliminar Nr.01-
464/01-5916 datë 16.03.2023)**

PËRMBAJTJA

Prona: 8-4

Pronar : Bajraktaraj Ajna (Sadik)

Zona Kadastrale: Gjakovë Qytet

Komuna: Gjakovë

Data e inspektimit : 06.03.2023

Data e Vlerësimit: 28.03.2023

Përgatiti raportin: ZYRA PËR VLERËSIMIN E PRONËS SË PALUAJTSHME

Vlera e pronës së paluajtshme: 47,720.00EUR



I. LIGJET E APLIKUESHME

Zyra për Vlerësimin e Pronës së Paluajtshme në kuadër të Departamenti të Tatimit në Pronë, ushtron veprimtarinë e saj në përputhje me legjislacionin në fuqi në Kosovë dhe brenda kufijve të kompetencave që i janë dhënë përmes ligjit.

Në zbatim të nenit 21 të ligjit Nr. 03/l-139, Datë 26.03.2009 "Për shpronësimin e pronës së paluajtshme", të ndryshuar, Zyra për Vlerësimin e Pronës së Paluajtshme në Departamentin e Tatimit në Pronë, ka kompetencën ekskluzive për vlerësimin e të gjitha pronave të paluajtshme të cilat janë objekt i procedurës së shpronësimit dhe llogaritjen e dëmeve që kanë të bëjnë shpronësimin, nga cilido organ shpronësues.

Si dhe akti nënligjor i cili derivon nga Ligji; Udhëzimi Administrativ MF - Nr. 02/2015 Për Miratimin e Metodave dhe Kriteve Teknike të Vlerësimit për Përlllogaritjen e Shumës së Kompensimit për Pronën e Paluajtshme që Shpronësohet, dhe Dëmeve që kanë të Bëjnë me Shpronësimin.

II. TË DHËNAT MBI PRONËN SIPAS ÇERTIFIKATËS MBI TË DREJTAT E PRONËS SË PALUAJTSHME:

Pronari:	Bajraktaraj Ajna (Sadik)
Adresa:	
Zona kadastrale:	Gjakovë Qytet
Nr. i pronës:	8-4
Komuna:	Gjakovë
Kultura/ Klasa:	Jopjellore
Sipërfaqja e përgjithshme:	265m ²

QËLLIMI I VLERËSIMIT

Shpronësim <input checked="" type="checkbox"/>	Këmbim <input type="checkbox"/>	Servitut <input type="checkbox"/>
--	---------------------------------	-----------------------------------

III. PËRSHKRIMI I ZONËS PËRRETH, PRONËS SË PALUAJTSHME DHE TË

DREJTAVE QË PREKEN NGA PROCESI I SHPRONËSIMIT

Komuna e Gjakoves ka një pozitë shumë të mirë gjeografike. Shtrihet në pjesën jugë lindore të Rrafshit të Dukagjinit, në pjesën jugperendimore të Kosovës.

Ka tokën pjellore, fushat, malet si dhe bjeshket e larta që e rrethojnë në Jugperendim. Është e pasur me lumenjë si “Ereniku”, “Krena”, “Llukaci”, “Drini i Bardhë” dhe ca lumenjë të vegjel por të rëndësishëm.

Komuna e Gjakovës kufizohet me Republikën e Shqipërisë me të cilën ka dy pika kufitare, atë të Qafës së Prushit në Jug - ku lidhet me Regjionin e Hasit (Letaj, Krum, Kukës, etj.) dhe atë të Qafës së Morinës në perendim - që lidhet Malësin e Gjakovës (Tropojë, Bajram Curr, etj.). Komuna e Gjakovës kufizohet edhe me Komunat si: Prizrenit, Rahovecit, Malishevës, Klinës, Pejës dhe Deçanit.

Për vlerësimin e pronës se paluajtshme, stafi i ZVPP-se, filluan punën për inspektimin e pronës , përcaktimin e vendndodhjes dhe mbledhjen e informacionit përkatës, për te dhënat e tregut në zonën përreth pronës, e cila është objekt shpronësimi.

Gjate inspektimit u kryen verifikimet për pronën që do te jetë objekt vlerësimi për shpronësim, u përcaktua vend ndodhja e pronës nëpërmjet koordinatave, fotografimet e zonës dhe parcelave, gjendja e pronës, etj.

Vlerësimi i pronës është bërë në bazë të gjendjes faktike në ditën e inspektimit.

***Objekt vlerësimi ne këtë raport janë:**

- Sipërfaqja e tokës e cila vlerësohet sipas elaboratit te shpronësimit dhe
- Investimet sipas formularit te organit shpronësues (ndërsa përshkrimi i investimeve ne ditën e inspektimit ndodhet bashkëngjitur në aneks);

Prona me numër 8-4 me kulturë “Jopjellore”, objekt vlerësimit ndodhet në Zonën Kadastrale Gjakovë -Qytet, shtrihet në pjesën veriore të qytetit të Gjakovës më konkretisht në rrugën “Gjergj Sokoli”, kishte forme te rregullt, sipërfaqe te vogël dhe qasje direkt ne rrugën “Gjergj Sokoli”. Ne ditën e inspektimit përdorej per oborr.

Vija e shpronësimit i tangon qasjen direkt ne rrugën “Gjergj Sokoli”, e cila shpronësohet me qellim të zgjerimit të rrugës se Pejës-segmenti prej Gjykatës deri te mjekësia e punës “Emin Duraku”.

Zona për rreth ne te cilën ndodhet prona objekt vlerësimi përgjatë rrugës “Bardhyl Çausi” dhe “Gjergj Sokoli”, duke marrë për bazë afërsinë me qendrën e qytetit te Gjakovës, infrastrukturën e zhvilluar ana perëndimore e brezit te pare te rrugës është e përbërë kryesisht nga objektet e

banimit individuale të kombinuara me afarizëm ndërsa në anën lindore të rrugës ka objektet kolektive të banimit dhe objekte të banimit individuale të kombinuara me afarizëm.

Shpronësimi i kësaj prone do të ketë impakt pozitiv për qytetin e Gjakovës pasi që behet zgjerimi i rrugës së Pejës-segmenti prej Gjykatës deri te mjekësia e punës "Emin Duraku" në Gjakovë

Në sipërfaqen e pronës objekt vlerësim, sipas elaboratit të shpronësimit ka "Pjesë aksesor" pjesët aksesore nënkuptojnë ndërtim, instalime, të cilat janë vendosur apo montuar në pronën e paluajtshme, për përdorim të përhershëm dhe të cilat nuk mund të shkëputen pa përpjekje të arsyeshme ose jo ekonomike.

Në sipërfaqën e pronës objekt vlerësimi sipas elaboratit të shpronësimit, nuk ka "Fruta"- që nënkupton frutat e pa shkëputura nga toka, bimësinë vjetore apo të përhershme, në një pronë të paluajtshme.

Prona objekt i vlerësimit për shpronësim, vlerësohet me qëllim të realizimit të projektit zgjerimi i rrugës së Pejës-segmenti prej Gjykatës deri te mjekësia e punës "Emin Duraku" në Gjakovë (Vendimi Nr.01-464/01-3389/01 datë 14.02.2023) dhe (Vendimi Preliminar Nr.01-464/01-5916 datë 16.03.2023)-Komuna Gjakovë

SIPËRFAQJA:

Sipërfaqja e pronës:	265m ²
Sipërfaqja që shpronësohet :	265m ²
Prona u inspektua me datë :	06.03.2023

IV. ANALIZA LIGJORE E FAKTEVE

Metodat e vlerësimit:

1	Metoda e kostos	✓
2	Metoda e shitjeve krahasuese	✓
3	Metoda e të ardhurave	

Metoda e shitjeve krahasuese është metoda më e preferueshme për vlerësimin e pronave të paluajtshme, nëse ekzistojnë të dhëna të mjaftueshme, brenda një periudhe të caktuar kohe, për shitblerjet që kanë ndodhur në një rajon të caktuar si dhe të dhëna për studimin e tregut.

Vlera e Tokës Ndërtimore

1. Në përcaktimin e vlerës së tokës ndërtimore që preket nga shpronësimi do të merren parasysh kriteret ose parametrat e mëposhtme, ku ndikimi i secilit parametër në vlerësim varet nga qëllimi për të cilin është paraparë lokacioni:

1.1 Fizike

- 1.1.1 Lokacioni;
- 1.1.2 Madhësia;
- 1.1.3 Forma;
- 1.1.4 Pamja;
- 1.1.5 Relievi;
- 1.1.6 Vegjetacioni;
- 1.1.7 Kushtet klimatike;
- 1.1.8 Përdorimi aktual dhe qëllimi i planifikimit për të ardhmen;
- 1.1.9 Aspekti ekologjik;
- 1.1.10 Aspekti hidrogjeologjik, si dhe kriteret e ngjashme fizike.

1.2 Ekonomike;

- 1.2.1 Qasja/aksesi në infrastrukturë si: rrugë, ujësjellës, kanalizim, energji elektrike, linja telefonike, internet dhe të ngjashme;
- 1.2.2. Distanca nga qendra urbane e pronës së paluajtshme që preket nga shpronësimi;
- 1.2.3 Zhvillimi rajonal i zonës/rajonit ku ndodhet prona e paluajtshme që preket nga shpronësimi. Zhvillimi rajonal përcaktohet përmes treguesve ekonomik dhe kushteve të cilat mbizotërojnë në rajonin e ngushtë dhe të gjerë si: zhvillimi ekonomik, kërkesa dhe oferta, kushtet e kreditimit, numri dhe struktura e popullatës, punësimi dhe tregues të ngjashëm.

1.3 Sociale

- 1.3.1 Afërsia me infrastrukturën dhe shërbimet publike si: institucionet shkollore dhe parashkollore, institucionet shëndetësore, transporti publik dhe të ngjashme;
- 1.3.2 Llojet e banimit të cilët janë për banim individual ose kolektiv, trendët e zgjerimit të lokacionit për banim, rajoni fqinj struktura sociale e popullatës.

1.4 Ligjore

- 1.4.1 Të drejtat për ndërtim sipas një plani urbanistik dhe/ose hapësinor i cili është miratuar dhe shpallur nga një autoritet publik kompetent.

2. Përveç kriteve të mësipërme në përcaktimin e vlerës së tokës ndërtimore, merren parasysh edhe kritere të tjera si kushtet mjedisore dhe përshtatshmëria inxhinierike e tokës për të mbajtur struktura ndërtimore, rreziku nga përmbytjet dhe erozioni, nëse këto të fundit kanë një ndikim të dallueshëm në vlerësimin e pronës së paluajtshme.

Vlera e Tokës Tjetër

1. Për përcaktimin e vlerës së tokës tjetër që nuk është tokë bujqësore, pyjore dhe ndërtimore, merren parasysh kriteret e mëposhtme:

- 1.1. Madhësia e parcelës në m²;
- 1.2. Shfrytëzimi i vazhdueshëm i parcelës.

2. Përveç kriterëve të mësipërme në përcaktimin e vlerës së tokës tjetër që nuk është tokë bujqësore, pyjore dhe ndërtimore, merren parasysh edhe kritere të tjera si kushtet mjedisore dhe kushtet e terrenit, nëse këto të fundit kanë një ndikim të dallueshëm në vlerësimin e pronës së paluajtshme.

V. KONKLZIONI

Për përgatitjen e këtij raporti është bërë inspektimi i pronës por nuk është kryer një mbikqyrje strukturore, si dhe në mungesë të të dhënave në elaborat nuk jemi në gjendje të raportojmë nëse prona ka ose jo difekte strukturore.

Raport vlerësimi është hartuar pas aprovimit të çmimeve në tabela nga Zevendes Drejtorja e Departamentit të Tatimit në Pronë.

Bazuar në Udhëzimin Administrativ MF - Nr. 02/2015 Për Miratimin e Metodave dhe Kriterëve Teknikë të Vlerësimit për Përlllogaritjen e Shumës së Kompensimit për Pronën e Paluajtshme që Shpronësohet, dhe Dëmeve që kanë të Bëjnë me Shpronësimin, vetëm në rastet kur në rajonin ku parashikohet të ndodhë shpronësimi për interes publik, mungojnë treguesit e shitblerjes, apo ka të dhëna të besueshme se këta tregues janë abusive dhe jo real, Zyra për Vlerësimin e Pronës së Paluajtshme mund të marrë të dhëna të nevojshme shtesë nga subjektet e listuara në nenin 16, paragrafi 2 dhe 3 i këtij udhëzimi.

Përkufizimi i "vlerës së tregut" është:

"Vlera e tregut të pronës së paluajtshme nënkupton shumën e përafërt të vlerësuar për të cilën një pronë do të shkëmbehet në datën e miratimit të vendimit për autorizimin e kryerjes së punëve përgatitore ose në datën e paraqitjes fillestare të kërkesës, mes një shitësi dhe blerësi të vullnetshëm, përmes një transaksioni ku ata nuk kanë lidhje me njëri tjetrin, dhe pasi të jetë bërë marketingu i duhur ku secila nga të dyja palët ka vepruar në mënyrë të vetëdijshme, me maturi dhe pa ndonjë detyrim".

Vlera e tregut të pronës së paluajtshme që është objekt i këtij vlerësimi, në përputhje me përkufizimet, analizat, dhe supozimet e më sipërme, pas aprovimit nga Zëvendës Drejtorja e DTP-së, është:

NUMRI I PRONËS	SIPËRFAQJA QË SHPRONËSOHET m ²	ÇMIMI PËR €/m ²	Vlera per dru pyjor dhe frutor €	VLERA E INVESTIMEVE	VLERA E PRONËS €
8-4	265m ²	170.00€	1,650.00€	1,020.00€	47,720.00€

Zyrtarët e ZVPP-së:

Udhëheqësi i ZVPP-së:

1.



Numri i licencës_VP026

Numri i licencës_VP004

2.



Numri i licencës_VP099



Aktit të vlerësimit i bashkangjiten dokumentat e mëposhtme:

1. Dokumentacioni harto grafik, që përbëhet nga plani përkatës kadastral dhe hartat e parcelës(ave) përkatëse
2. Dokumentat e pronësisë.
3. Formularet e incizimit
4. Pershkrimi i investimeve
5. Fotografite e Prones dhe zones per-rreth.





**Formulari i Incizimit të Strukturave, Investimeve, pjesëve aksesori dhe druaj
pyjor dhe frutor**


1. Pronari

Nr.	Emri	Komuna	Zona Kadastrale	Numri i Parcelës
1	Bajraktaraj Ajna (Sadik)	Gjakovë	Gjakovë Qytet	8-4

Adresa	Gjergj Sokoli
--------	---------------

2. Të dhënat për struktura, e cila do të shpronësohet:

Nr.		Shtëpi[m ²]	Para Hyrja [m ²]	Balkon – llogja [m ²]	Garazh [m ²]	
1	Sipërfaqja e katit [m ²]	Themeli	-	-	-	
		Përdhesa	-	-	-	
		Kati NK	-	-	-	
2	Investime tjera	Asfalt	51m ²			
		Gjelbrim	214m ²			
		zhavorr	-	-	-	-
3	Drunje të ndryshëm	Ka drunje te llojit pyjor.				

Nr.			
2	<u>Foto eksterieri:</u>		
3	<u>Foto Interieri:</u>		
4	<u>Etazhiteti</u>		-
5	<u>Destinimi</u>		-
6	<u>Destinimi</u>		-
7	<u>Destinimi</u>		-
8	<u>Viti i Ndërtimit</u>		-
9	<u>Shkalla e ndërtimit</u>		-
10	<u>Lloji i materialit</u>		-
11	<u>Tjetër</u>		-
12	<u>Tjetër</u>		-



Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic of Kosovo
Qeveria - Vlada - Government

Ministria e Financave, Punës dhe Transfereve
Ministarstvo Finansija, Rada i Transfera - Ministry of Finance, Labour and Transfers

Departamenti i Tatimit në Pronë

Departament za Poreza na Imovinu - Department of Property Tax

RAPORT – VLERËSIMI

PËR

**Me objekt kërkesë : Kërkesë për vlerësim të pronave për shpronësim-
(Vendimi Nr.01-464/01-3389/01 datë 14.02.2023) dhe (Vendimi Preliminar Nr.01-
464/01-5916 datë 16.03.2023)**

Zyra Për Vlerësimin e Pronës së Paluajtshme

HYRJA

Më datë 15.02.2023, në mbështetje të nenit 22, paragrafi 3 i ligjit Nr. 03/l-139, Datë 26.03.2009 “Për shpronësimin e pronës së paluajtshme”, të ndryshuar dhe akteve nënligjore të dala në zbatim të tij, Zyra për Vlerësimin e Pronës së Paluajtshme në Departamentin e Tatimit në Pronë, mori në shqyrtim kërkesën reference 01 Nr. 020/01-2516, Datë 03.02.2023, (Pranuar në MF Nr.70/2023 prot, Datë 13.02.2023), plotësuar date 21.03.2023 (Pranuar në MF Nr.70-1/2023 prot, Datë 22.03.2023) që i përket subjektit:

Organi Shpronësues : Komuna e Gjakovës

**Me objekt kërkesë : Kërkesë për vlerësim të pronave për shpronësim-
(Vendimi Nr.01-464/01-3389/01 datë 14.02.2023) dhe (Vendimi Preliminar Nr.01-
464/01-5916 datë 16.03.2023)**

PËRMBAJTJA

Prona: 5-2

Pronar : Jeton Sada; Zdrion Sada

Zona Kadastrale: Gjakovë Qytet

Komuna: Gjakovë

Data e inspektimit : 06.03.2023

Data e Vlerësimit: 28.03.2023

Përgatiti raportin: ZYRA PËR VLERËSIMIN E PRONËS SË PALUAJTSHME

Vlera e pronës së paluajtshme: 7,220.00EURO



I. LIGJET E APLIKUESHME

Zyra për Vlerësimin e Pronës së Paluajtshme në kuadër të Departamenti të Tatimit në Pronë, ushtron veprimtarinë e saj në përputhje me legjislacionin në fuqi në Kosovë dhe brenda kufijve të kompetencave që i janë dhënë përmes ligjit.

Në zbatim të nenit 21 të ligjit Nr. 03/l-139, Datë 26.03.2009 "Për shpronësimin e pronës së paluajtshme", të ndryshuar, Zyra për Vlerësimin e Pronës së Paluajtshme në Departamentin e Tatimit në Pronë, ka kompetencën ekskluzive për vlerësimin e të gjitha pronave të paluajtshme të cilat janë objekt i procedurës së shpronësimit dhe llogaritjen e dëmeve që kanë të bëjnë shpronësimin, nga cilido organ shpronësues.

Si dhe akti nënligjor i cili derivon nga Ligji; Udhëzimi Administrativ MF - Nr. 02/2015 Për Miratimin e Metodave dhe Kritereteve Teknike të Vlerësimit për Përlllogaritjen e Shumës së Kompensimit për Pronën e Paluajtshme që Shpronësohet, dhe Dëmeve që kanë të Bëjnë me Shpronësimin.

II. TË DHËNAT MBI PRONËN SIPAS ÇERTIFIKATËS MBI TË DREJTAT E PRONËS SË PALUAJTSHME:

Pronari:	Jeton Sada; Zdrilton Sada
Adresa:	
Zona kadastrale:	Gjakovë Qytet
Nr. i pronës:	5-2
Komuna:	Gjakovë
Kultura/ Klasa:	Toke Ndertimore
Sipërfaqja e përgjithshme:	137m ²

QËLLIMI I VLERËSIMIT

Shpronësim <input checked="" type="checkbox"/>	Këmbim <input type="checkbox"/>	Servitut <input type="checkbox"/>
--	---------------------------------	-----------------------------------

III. PËRSHKRIMI I ZONËS PËRRETH, PRONËS SË PALUAJTSHME DHE TË

DREJTAVE QË PREKEN NGA PROCESI I SHPRONËSIMIT

Komuna e Gjakovës ka një pozitë shumë të mirë gjeografike. Shtrihet në pjesën jugë lindore të Rrafshit të Dukagjinit, në pjesën jugperendimore të Kosovës.

Ka tokën pjellore, fushat, malet si dhe bjeshket e larta që e rrethojnë në Jugperendim. Është e pasur me lumenjë si “Ereniku”, “Krena”, “Llukaci”, “Drini i Bardhë” dhe ca lumenjë të vegjël por të rëndësishëm.

Komuna e Gjakovës kufizohet me Republikën e Shqipërisë me të cilën ka dy pika kufitare, atë të Qafës së Prushit në Jug - ku lidhet me Regjionin e Hasit (Letaj, Krum, Kukës, etj.) dhe atë të Qafës së Morinës në perendim - që lidhet Malësin e Gjakovës (Tropojë, Bajram Curr, etj.). Komuna e Gjakovës kufizohet edhe me Komunat si: Prizrenit, Rahovecit, Malishevës, Klinës, Pejës dhe Deçanit.

Për vlerësimin e pronës së paluajtshme, stafi i ZVPP-se, filluan punën për inspektimin e pronës, përcaktimin e vendndodhjes dhe mbledhjen e informacionit përkatës, për të dhënat e tregut në zonën përreth pronës, e cila është objekt shpronësimi.

Gjate inspektimit u kryen verifikimet për pronën që do të jetë objekt vlerësimi për shpronësim, u përcaktua vendndodhja e pronës nëpërmjet koordinatave, fotografimet e zonës dhe parcelave, gjendja e pronës, etj.

Vlerësimi i pronës është bërë në bazë të gjendjes faktike në ditën e inspektimit.

***Objekt vlerësimi në këtë raport janë:**

- Sipërfaqja e tokës e cila vlerësohet sipas elaboratit të shpronësimit dhe

- Investimet sipas formularit të organit shpronësues (ndërsa përshkrimi i investimeve në ditën e inspektimit ndodhet bashkëngjitur në aneks);

Prona me numër 5-2 me kulturë “Toke Ndertimore”, objekt vlerësimi ndodhet në Zonën Kadastrale Gjakovë - Qytet, shtrihet në pjesën veriore të qytetit të Gjakovës më konkretisht në këndin e rrugëve “Gjergj Sokoli” dhe “Papa Klementi”, kishte forme të rregullt, sipërfaqe të vogël dhe qasje direkt në rrugën “Gjergj Sokoli”,

Vija e shpronësimi i tangon qasjen direkt në rrugën “Gjergj Sokoli”, e cila shpronësohet me qëllim të zgjerimit të rrugës së Pejës-segmenti prej Gjykatës deri te mjekësia e punës “Emin Duraku”.

Zona për rreth në të cilën ndodhet prona objekt vlerësimi përgjatë rrugës “Bardhyl Çausi” dhe “Gjergj Sokoli”, duke marrë për bazë afërsinë me qendrën e qytetit të Gjakovës, infrastrukturën e zhvilluar ana perëndimore e brezit të parë të rrugës është e përbërë kryesisht nga objektet e

banimit individuale të kombinuara me afarizëm ndërsa në anën lindore të rrugës ka objektet kolektive të banimit dhe objekte të banimit individuale të kombinuara me afarizëm.

Shpronësimi i kësaj pjese të pronës do të ketë impakt pozitiv për qytetin e Gjakovës pasi që behet zgjerimi i rrugës së Pejës-segmenti prej Gjykatës deri te mjekësia e punës "Emin Duraku" në Gjakovë

Në sipërfaqen e pronës objekt vlerësim, sipas elaboratit të shpronësimit ka "Pjesë aksesor" pjesët aksesore nënkuptojnë ndërtim, instalime, të cilat janë vendosur apo montuar në pronën e paluajtshme, për përdorim të përhershëm dhe të cilat nuk mund të shpërkëputen pa përpjekje të arsyeshme ose jo ekonomike.

Në sipërfaqën e pronës objekt vlerësimi sipas elaboratit të shpronësimit, nuk ka "Fruta"- që nënkupton frutat e pa shpërkëputura nga toka, bimësinë vjetore apo të përhershme, në një pronë të paluajtshme.

Prona objekt i vlerësimit për shpronësim, vlerësohet me qëllim të realizimit të projektit zgjerimi i rrugës së Pejës-segmenti prej Gjykatës deri te mjekësia e punës "Emin Duraku" në Gjakovë (Vendimi Nr.01-464/01-3389/01 datë 14.02.2023) dhe (Vendimi Preliminar Nr.01-464/01-5916 datë 16.03.2023)-Komuna Gjakovë

SIPËRFAQJA:

Sipërfaqja e pronës:	137m ²
Sipërfaqja që shpronësohet :	38m ²
Prona u inspektua me datë :	06.03.2023

IV. ANALIZA LIGJORE E FAKTEVE

Metodat e vlerësimit:

1	Metoda e kostos	✓
2	Metoda e shitjeve krahasuese	✓
3	Metoda e të ardhurave	

Metoda e shitjeve krahasuese është metoda më e preferueshme për vlerësimin e pronave të paluajtshme, nëse ekzistojnë të dhëna të mjaftueshme, brenda një periudhe të caktuar kohe, për shitblerjet që kanë ndodhur në një rajon të caktuar si dhe të dhëna për studimin e tregut.

Vlera e Tokës Ndërtimore

1. Në përcaktimin e vlerës së tokës ndërtimore që preket nga shpronësimi do të merren parasysh kriteret ose parametrat e mëposhtme, ku ndikimi i secilit parametër në vlerësim varet nga qëllimi për të cilin është paraparë lokacioni:

1.1 Fizike

- 1.1.1 Lokacioni;
- 1.1.2 Madhësia;
- 1.1.3 Forma;
- 1.1.4 Pamja;
- 1.1.5 Relievi;
- 1.1.6 Vegjetacioni;
- 1.1.7 Kushtet klimatike;
- 1.1.8 Përdorimi aktual dhe qëllimi i planifikimit për të ardhmen;
- 1.1.9 Aspekti ekologjik;
- 1.1.10 Aspekti hidrogjeologjik, si dhe kriteret e ngjashme fizike.

1.2 Ekonomike;

- 1.2.1 Qasja/aksesi në infrastrukturë si: rrugë, ujësjellës, kanalizim, energji elektrike, linja telefonike, internet dhe të ngjashme;
- 1.2.2. Distanca nga qendra urbane e pronës së paluajtshme që preket nga shpronësimi;
- 1.2.3 Zhvillimi rajonal i zonës/rajonit ku ndodhet prona e paluajtshme që preket nga shpronësimi. Zhvillimi rajonal përcaktohet përmes treguesve ekonomik dhe kushteve të cilat mbizotërojnë në rajonin e ngushtë dhe të gjerë si: zhvillimi ekonomik, kërkesa dhe oferta, kushtet e kreditimit, numri dhe struktura e popullatës, punësimi dhe tregues të ngjashëm.

1.3 Sociale

- 1.3.1 Afërsia me infrastrukturën dhe shërbimet publike si: institucionet shkollore dhe parashkollore, institucionet shëndetësore, transporti publik dhe të ngjashme;
- 1.3.2 Llojet e banimit të cilët janë për banim individual ose kolektiv, trendët e zgjerimit të lokacionit për banim, rajoni fqinj struktura sociale e popullatës.

1.4 Ligjore

- 1.4.1 Të drejtat për ndërtim sipas një plani urbanistik dhe/ose hapësinor i cili është miratuar dhe shpallur nga një autoritet publik kompetent.

2. Përveç kriterëve të mësipërme në përcaktimin e vlerës së tokës ndërtimore, merren parasysh edhe kriteret e tjera si kushtet mjedisore dhe përshtatshmëria inxhinierike e tokës

për të mbajtur struktura ndërtimore, rreziku nga përmytjet dhe erozioni, nëse këto të fundit kanë një ndikim të dallueshëm në vlerësimin e pronës së paluajtshme.

Vlera e Tokës Tjetër

1. Për përcaktimin e vlerës së tokës tjetër që nuk është tokë bujqësore, pyjore dhe ndërtimore, merren parasysh kriteret e mëposhtme:

- 1.1. Madhësia e parcelës në m²;
- 1.2. Shfrytëzimi i vazhdueshëm i parcelës.

2. Përveç kriterëve të mësipërme në përcaktimin e vlerës së tokës tjetër që nuk është tokë bujqësore, pyjore dhe ndërtimore, merren parasysh edhe kriteret tjera si kushtet mjedisore dhe kushtet e terrenit, nëse këto të fundit kanë një ndikim të dallueshëm në vlerësimin e pronës së paluajtshme.

V. KONKLuzioni

Për përgatitjen e këtij raporti është bërë inspektimi i pronës por nuk është kryer një mbikqyrje strukturore, si dhe në mungesë të të dhënave në elaborat nuk jemi në gjendje të raportojmë nëse prona ka ose jo difekte strukturore.

Raport vlerësimi është hartuar pas aprovimit të çmimeve në tabela nga Zevendes Drejtorja e Departamentit të Tatimit në Pronë.

Bazuar në Udhëzimin Administrativ MF - Nr. 02/2015 Për Miratimin e Metodave dhe Kriterëve Teknike të Vlerësimit për Përlogaritjen e Shumës së Kompensimit për Pronën e Paluajtshme që Shpronësohet, dhe Dëmeve që kanë të Bëjnë me Shpronësimin, vetëm në rastet kur në rajonin ku parashikohet të ndodhë shpronësimi për interes publik, mungojnë treguesit e shitblerjes, apo ka të dhëna të besueshme se këta tregues janë abusive dhe jo real, Zyra për Vlerësimin e Pronës së Paluajtshme mund të marrë të dhëna të nevojshme shtesë nga subjektet e listuara në nenin 16, paragrafi 2 dhe 3 i këtij udhëzimi.



Përkufizimi i "vlerës së tregut" është:

"Vlera e tregut të pronës së paluajtshme nënkupton shumën e përafërt të vlerësuar për të cilën një pronë do të shkëmbehet në datën e miratimit të vendimit për autorizimin e kryerjes së punëve përgatitore ose në datën e paraqitjes fillestare të kërkesës, mes një shitësi dhe blerësi të vullnetshëm, përmes një transaksioni ku ata nuk kanë lidhje me njëri tjetrin, dhe pasi të jetë bërë marketingu i duhur ku secila nga të dyja palët ka vepruar në mënyrë të vetëdijshme, me maturi dhe pa ndonjë detyrim".

Vlera e tregut të pronës së paluajtshme që është objekt i këtij vlerësimi, në përputhje me përkufizimet, analizat, dhe supozimet e më sipërme, pas aprovimit nga Zëvendës Drejtorja e DTP-së, është:

NUMRI I PRONËS	SIPËRFAQJA QË SHPRONËSOHET m ²	ÇMIMI PËR €/m ²	Vlera per dru pyjor dhe frutor €	VLERA E INVESTIMEVE	VLERA E PRONËS €
5-2	38m ²	170.00€	0.00€	760.00€	7,220.00€

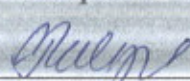
Zyrtarët e ZVPP-së:

1. 
2. 

Numri i licencës_VP026

Numri i licencës_VP099

Udhëheqësi i ZVPP-së:


Numri i licencës_VP004



Aktit të vlerësimit i bashkangjiten dokumentat e mëposhtme:

1. Dokumentacioni harto grafik, që përbëhet nga plani përkatës kadastral dhe hartat e parcelës(ave) përkatëse
2. Dokumentat e pronësisë.
3. Formularet e incizimit
4. Përshkrimi i investimeve
5. Fotografite e Pronës dhe zones per-rreth.





**Formulari i Incizimit të Strukturave, Investimeve, pjesëve aksesore dhe drujve
pyjor dhe frutor**


1. Pronari

Nr.	Emri	Komuna	Zona Kadastrale	Numri i Parcelës
1	1/2 Jeton Sada	Gjakovë	Gjakovë Qytet	5-2
2	1/2 Zdrilton Sada			

Adresa: Gjergj Sokoli

2. Të dhënat për struktura, e cila do të shpronësohet:

Nr.		Shtëpi[m ²]	Para Hyrja [m ²]	Balkon – Ilogja [m ²]	Garazh [m ²]
1	Sipërfaqja e katit [m ²]	Themeli	-	-	-
		Përdhesa	-	-	-
		Kati NK	-	-	-
2	Investime tjera	Asfalt	-	-	-
		Kubëza	-	38 m ²	-
		zhavorr	-	-	-
3	Drunje të ndryshëm	-	-	-	-

<p>Nr.</p> <p>2</p>	<p><u>Foto</u> <u>eksterieri:</u></p>		
<p>3</p>	<p><u>Foto</u> <u>Interieri:</u></p>		
<p>4</p>	<p><u>Etazhiteti</u></p>		<p>-</p>
<p>5</p>	<p><u>Destinimi</u></p>		<p>-</p>
<p>6</p>	<p><u>Destinimi</u></p>		<p>-</p>
<p>7</p>	<p><u>Destinimi</u></p>		<p>-</p>
<p>8</p>	<p><u>Viti i</u> <u>Ndërtimit</u></p>		<p>-</p>
<p>9</p>	<p><u>Shkalla e</u> <u>ndërtimit</u></p>		<p>-</p>
<p>10</p>	<p><u>Lloji i</u> <u>materialit</u></p>		<p>-</p>
<p>11</p>	<p><u>Tjetër</u></p>		<p>-</p>
<p>12</p>	<p><u>Tjetër</u></p>		<p>-</p>



Republika e Kosovës

Republika Kosova-Republic of Kosovo

Qeveria - Vlada - Government

Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës / Ministarstvo Životne Sredine, Prostornog Planiranja i Infrastrukture /
Ministry of Environment, Spatial Planning and Infrastructure

AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVES / KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA / KOSOVO CADASTRAL AGENCY

CERTIFIKATË / CERTIFIKAT / CERTIFICATE

NJËSIA KADASTRALE / KATASTARSKA JEDINICA / CADASTRAL UNIT : P-70705029-00005-2

Numri i lëndës / Broj Predmet / Case Referent Number: 171-23

Data dhe koha e lëshimit / Datum i vreme izdavanja / Date and time of submission: 11.01.2023 - 14:06

Komuna / Opština / Municipality: GJAKOVË / DJAKOVICA / GJAKOVË

Zona kadastrale / Katastarska Zona / Cadastral Zone: Gjakovë-Qyteti / Gjakovë-Qyteti / Gjakovë-Qyteti

Zyra Kadastrale Komunale / Opštinska Katastarska Kancelarija / Municipal Cadastral Office: GJAKOVË / DJAKOVICA / GJAKOVË

A. TË DHËNAT PËR NJËSINË KADASTRALE / PODACI O KATASTARSKOJ JEDINICI / CADASTRAL UNIT DATA

Numri i njësisë kadastrale Broj katastarske jedinice Cad. Unit. No.	Lloji i njësisë Vrsta jedinice Unit Type	Lloji i pronës Vrsta imovine Property Type	Zona U/R G/S U/R	Sipërfaqja Površina Area (m ²)	Përshkrim Opis Description	Krijuar më datën Uradjeno na dan Created On	Azhuruar Ažurirano Updated
P-70705029-00005-2	PARCELE / PARCELA / PARCEL	Pronë private / Privatna imovina / Privately owned Land		137	54-1996		

A.1 ADRESA E NJËSISË KADASTRALE / ADRESA KATASTARSKJE JEDINICE / CADASTRAL UNIT ADDRESS

Vendi i quajtur Mesto zvano Called place 0	Kodi Postal Poštanski Kod Postal Code	Emri i rrugës Naziv ulice Street name	Krijuar më datën Uradjeno na dan Created On	Azhuruar Ažurirano Updated

A.2 LLOJI I SHFRYTËZIMIT / VRSTA KORISCENJA / TYPE OF USE

Numri Broj Number	Lloji i shfrytëzimit të parcelës Vrsta koriscenja parcele Parcel Type Of Use	Shfrytëzimi aktual i parcelës Trenutno koriscenje parcele Parcel Current Use	Kualiteti i klases Kvalitet klase Quality Class	Sipërfaqja (m²) Površina (m²) Area (m²)
1	Tokë Ndërtimore/Gradjevinско zemljište/Construction land	Oborr/Dvorjšte/BackYard		84
2	Tokë Ndërtimore/Gradjevinско zemljište/Construction land	Shupi-Ndërtese/Kuca-Zgrada/House-Building		53

B. PRONARI/POSEDUESI - VLASNIK/DRŽALAC - OWNER/POSSESSOR

Të drejtat Prava Rights	Emri Ime Name	Nr. personal Licni broj ID. No.	Vendbanimi Prehivaliste Resident	Kodi postal Poštanski kod Postal code	Hollësitë e adresës Pojednostoi adrese Address details	Pjesa e pronës Deo imovine Share quota	Pershkrimi Opis Description	Azhuruar Ažurirano Updated
Bashkë Posëdim / SuDrzavina / Co-Possessor	SADA ZDRITON (NAZMI)	KCID0710454	GJAKOVË / GJAKOVË / GJAKOVË /			1/2	275-13	08.11.2013
Bashkë Posëdim / SuDrzavina / Co-Possessor	SADA JETON (NAZMI)	KCID0708437	GJAKOVË / GJAKOVË / GJAKOVË /			1/2	275-13	08.11.2013



Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosovo
Qeveria -Vlada-Government

Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor /Ministarstvo Sredine i Prostornog Planiranja/Ministry of Environment and Spatial Planning
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS / KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA / KOSOVA CADASTRAL AGENCY

KOPJA E PLANIT \ KOPIJA PLANA \ COPY PLAN

Zyra Kadastrele Komunale / Opštinska Katastarska Kancelarija \ Municipal Cadastral Office : GJAKOVË
Zona Kadastrele / Katastarska Zona \ Cadastral Zone : Gjakove Qytet

Njësia \ Jedinica \ Unit	Tipi \ Vrsta \ Type	Sipërfaqja \ Poveršina \ Area m ²
P - 70705029-00005-2	Parcela	137

Shkalla / Razmera /Scale: 1:500

Punoi \ Obradio \ Created :
Data \ Data \ Date : 20.06.2022
Koha \ Vreme \ Time : 13:43:09
Nënshkrimi \ Potpis \ Siganture:
Shënim \ Beleşka \ Note :

Aprovoi \ Usvojio \ Aproved : Drejtori \ Direktor \ Director
Nënshkrimi \ Potpis \ Siganture:





Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic of Kosovo
Qeveria - Vlada - Government

Ministria e Financave, Punës dhe Transfereve
Ministarstvo Finansija, Rada i Transfera - Ministry of Finance, Labour and Transfers

Departamenti i Tatimit në Pronë

Departament za Poreza na Imovinu - Department of Property Tax

RAPORT – VLERËSIMI

PËR

**Me objekt kërkesë : Kërkesë për vlerësim të pronave për shpronësim-
(Vendimi Nr.01-464/01-3389/01 datë 14.02.2023) dhe (Vendimi Preliminar Nr.01-
464/01-5916 datë 16.03.2023)**

Zyra Për Vlerësimin e Pronës së Paluajtshme

H Y R J A

Më datë 15.02.2023, në mbështetje të nenit 22, paragrafi 3 i ligjit Nr. 03/l-139, Datë 26.03.2009 “Për shpronësimin e pronës së paluajtshme”, të ndryshuar dhe akteve nënligjore të dala në zbatim të tij, Zyra për Vlerësimin e Pronës së Paluajtshme në Departamentin e Tatimit në Pronë, mori në shqyrtim kërkesën reference 01 Nr. 020/01-2516, Datë 03.02.2023, (Pranuar në MF Nr.70/2023 prot, Datë 13.02.2023), plotësuar date 21.03.2023 (Pranuar në MF Nr.70-1/2023 prot, Datë 22.03.2023) që i përket subjektit:

Organi Shpronësues : Komuna e Gjakovës

**Me objekt kërkesë : Kërkesë për vlerësim të pronave për shpronësim-
(Vendimi Nr.01-464/01-3389/01 datë 14.02.2023) dhe (Vendimi Preliminar Nr.01-
464/01-5916 datë 16.03.2023)**

PËRMBAJTJA

Prona: 3-8

Pronar : Lleshi Elvane (Sadudin)

Zona Kadastrale: Gjakovë Qytet

Komuna: Gjakovë

Data e inspektimit : 06.03.2023

Data e Vlerësimit: 28.03.2023

Përgatiti raportin: ZYRA PËR VLERËSIMIN E PRONËS SË PALUAJTSHME

Vlera e pronës së paluajtshme: 56,240.00EURO



I. LIGJET E APLIKUESHME

Zyra për Vlerësimin e Pronës së Paluajtshme në kuadër të Departamenti të Tatimit në Pronë, ushtron veprimtarinë e saj në përputhje me legjislacionin në fuqi në Kosovë dhe brenda kufijve të kompetencave që i janë dhënë përmes ligjit.

Në zbatim të nenit 21 të ligjit Nr. 03/l-139, Datë 26.03.2009 "Për shpronësimin e pronës së paluajtshme", të ndryshuar, Zyra për Vlerësimin e Pronës së Paluajtshme në Departamentin e Tatimit në Pronë, ka kompetencën ekskluzive për vlerësimin e të gjitha pronave të paluajtshme të cilat janë objekt i procedurës së shpronësimit dhe llogaritjen e dëmeve që kanë të bëjnë shpronësimin, nga cilido organ shpronësues.

Si dhe akti nënligjor i cili derivon nga Ligji; Udhëzimi Administrativ MF - Nr. 02/2015 Për Miratimin e Metodave dhe Kriterëve Teknikë të Vlerësimit për Përlllogaritjen e Shumës së Kompensimit për Pronën e Paluajtshme që Shpronësohet, dhe Dëmeve që kanë të Bëjnë me Shpronësimin.

II. TË DHËNAT MBI PRONËN SIPAS ÇERTIFIKATËS MBI TË DREJTAT E PRONËS SË PALUAJTSHME:

Pronari:	Lleshi Elvane (Sadudin)
Adresa:	
Zona kadastrale:	Gjakovë Qytet
Nr. i pronës:	3-8
Komuna:	Gjakovë
Kultura/ Klasa:	Toke Ndertimore
Sipërfaqja e përgjithshme:	55m ²

QËLLIMI I VLERËSIMIT

Shpronësim <input checked="" type="checkbox"/>	Këmbim <input type="checkbox"/>	Servitut <input type="checkbox"/>
--	---------------------------------	-----------------------------------

III. PËRSHKRIMI I ZONËS PËRRETH, PRONËS SË PALUAJTSHME DHE TË

DREJTAVE QË PREKEN NGA PROCESI I SHPRONËSIMIT

Komuna e Gjakoves ka një pozitë shumë të mirë gjeografike. Shtrihet në pjesën jugë lindore të Rrafshit të Dukagjinit, në pjesën jugperendimore të Kosovës.

Ka tokën pjellore, fushat, malet si dhe bjeshket e larta që e rrethojnë në Jugperendim. Është e pasur me lumenjë si “Ereniku”, “Krena”, “Llukaci”, “Drini i Bardhë” dhe ca lumenjë të vegjel por të rëndësishëm.

Komuna e Gjakovës kufizohet me Republikën e Shqipërisë me të cilën ka dy pika kufitare, atë të Qafës së Prushit në Jug - ku lidhet me Regjionin e Hasit (Letaj, Krum, Kukës, etj.) dhe atë të Qafës së Morinës në perendim - që lidhet Malësin e Gjakovës (Tropojë, Bajram Curr, etj.). Komuna e Gjakovës kufizohet edhe me Komunat si: Prizrenit, Rahovecit, Malishevës, Klinës, Pejës dhe Deçanit.

Për vlerësimin e pronës se paluajtshme, stafi i ZVPP-se, filluan punën për inspektimin e pronës, përcaktimin e vendndodhjes dhe mbledhjen e informacionit përkatës, për te dhënat e tregut në zonën përreth pronës, e cila është objekt shpronësimi.

Gjate inspektimit u kryen verifikimet për pronën që do të jetë objekt vlerësimi për shpronësim, u përcaktua vend ndodhja e pronës nëpërmjet koordinatave, fotografimet e zonës dhe parcelave, gjendja e pronës, etj.

Vlerësimi i pronës është bërë në bazë të gjendjes faktike në ditën e inspektimit.

***Objekt vlerësimi ne këtë raport janë:**

- Sipërfaqja e tokës e cila vlerësohet sipas elaboratit të shpronësimit dhe
- Investimet sipas formularit të organit shpronësues (ndërsa përshkrimi i investimeve ne ditën e inspektimit ndodhet bashkëngjitur në aneks);

Prona me numër 3-8 me kulturë “Toke Ndertimore”, objekt vlerësimit ndodhet në Zonën Kadastrale Gjakovë -Qytet, shtrihet në pjesën veriore të qytetit të Gjakovës më konkretisht në rrugën “Gjergj Sokoli”, kishte forme të rregullt, sipërfaqe të vogël dhe qasje direkt në rrugën “Gjergj Sokoli”,

Vija e shpronësimit i tangon qasjen direkt në rrugën “Gjergj Sokoli”, e cila shpronësohet me qellim të zgjerimit të rrugës së Pejës-segmenti prej Gjykatës deri te mjekësia e punës “Emin Duraku”.

Zona për rreth në të cilën ndodhet prona objekt vlerësimi përgjatë rrugës “Bardhyl Çausi” dhe “Gjergj Sokoli”, duke marrë për bazë afërsinë me qendrën e qytetit të Gjakovës, infrastrukturën e zhvilluar ana perëndimore e brezit të parë të rrugës është e përbërë kryesisht nga objektet e

banimit individuale të kombinuara me afarizëm ndërsa në anën lindore të rrugës ka objektet kolektive të banimit dhe objekte të banimit individuale të kombinuara me afarizëm.

Shpronësimi i kësaj pjese të pronës do të ketë impakt pozitiv për qytetin e Gjakovës pasi që behet zgjerimi i rrugës së Pejës-segmenti prej Gjykatës deri te mjekësia e punës "Emin Duraku" në Gjakovë

Në sipërfaqen e pronës objekt vlerësim, sipas elaboratit të shpronësimit ka "Pjesë aksesor" pjesët aksesore nënkuptojnë ndërtim, instalime, të cilat janë vendosur apo montuar në pronën e paluajtshme, për përdorim të përhershëm dhe të cilat nuk mund të shkëputen pa përpjekje të arsyeshme ose jo ekonomike.

Në sipërfaqën e pronës objekt vlerësimi sipas elaboratit të shpronësimit, nuk ka "Fruta"- që nënkupton frutat e pa shkëputura nga toka, bimësinë vjetore apo të përhershme, në një pronë të paluajtshme.

Prona objekt i vlerësimit për shpronësim, vlerësohet me qëllim të realizimit të projektit zgjerimi i rrugës së Pejës-segmenti prej Gjykatës deri te mjekësia e punës "Emin Duraku" në Gjakovë (Vendimi Nr.01-464/01-3389/01 datë 14.02.2023) dhe (Vendimi Preliminar Nr.01-464/01-5916 datë 16.03.2023)-Komuna Gjakovë

SIPËRFAQJA:

Sipërfaqja e pronës:	55m ²
Sipërfaqja që shpronësohet :	17m ²
Prona u inspektua me datë :	06.03.2023

IV. ANALIZA LIGJORE E FAKTEVE

Metodat e vlerësimit:

1	Metoda e kostos	✓
2	Metoda e shitjeve krahasuese	✓
3	Metoda e të ardhurave	✓

Metoda e shitjeve krahasuese është metoda më e preferueshme për vlerësimin e pronave të paluajtshme, nëse ekzistojnë të dhëna të mjaftueshme, brenda një periudhe të caktuar kohe, për shitblerjet që kanë ndodhur në një rajon të caktuar si dhe të dhëna për studimin e tregut.

Vlera e Tokës Ndërtimore

1. Në përcaktimin e vlerës së tokës ndërtimore që preket nga shpronësimi do të merren parasysh kriteret ose parametrat e mëposhtme, ku ndikimi i secilit parametër në vlerësim varet nga qëllimi për të cilin është paraparë lokacioni:

1.1 Fizike

- 1.1.1 Lokacioni;
- 1.1.2 Madhësia;
- 1.1.3 Forma;
- 1.1.4 Pamja;
- 1.1.5 Relievi;
- 1.1.6 Vegjetacioni;
- 1.1.7 Kushtet klimatike;
- 1.1.8 Përdorimi aktual dhe qëllimi i planifikimit për të ardhmen;
- 1.1.9 Aspekti ekologjik;
- 1.1.10 Aspekti hidrogeologjik, si dhe kriteret e ngjashme fizike.

1.2 Ekonomike;

- 1.2.1 Qasja/aksesi në infrastrukturë si: rrugë, ujësjellës, kanalizim, energji elektrike, linja telefonike, internet dhe të ngjashme;
- 1.2.2. Distanca nga qendra urbane e pronës së paluajtshme që preket nga shpronësimi;
- 1.2.3 Zhvillimi rajonal i zonës/rajonit ku ndodhet prona e paluajtshme që preket nga shpronësimi. Zhvillimi rajonal përcaktohet përmes treguesve ekonomik dhe kushteve të cilat mbizotërojnë në rajonin e ngushtë dhe të gjerë si: zhvillimi ekonomik, kërkesa dhe oferta, kushtet e kreditimit, numri dhe struktura e popullatës, punësimi dhe tregues të ngjashëm.

1.3 Sociale

- 1.3.1 Afërsia me infrastrukturën dhe shërbimet publike si: institucionet shkollore dhe parashkollore, institucionet shëndetësore, transporti publik dhe të ngjashme;
- 1.3.2 Llojet e banimit të cilët janë për banim individual ose kolektiv, trendët e zgjerimit të lokacionit për banim, rajoni fqinj struktura sociale e popullatës.

1.4 Ligjore

- 1.4.1 Të drejtat për ndërtim sipas një plani urbanistik dhe/ose hapësinor i cili është miratuar dhe shpallur nga një autoritet publik kompetent.

2. Përveç kriterëve të mësipërme në përcaktimin e vlerës së tokës ndërtimore, merren parasysh edhe kritere të tjera si kushtet mjedisore dhe përshtatshmëria inxhinierike e tokës për të mbajtur struktura ndërtimore, rreziku nga përmbytjet dhe erozioni, nëse këto të fundit kanë një ndikim të dallueshëm në vlerësimin e pronës së paluajtshme.

Vlera e Ndërtesave

1. Për përcaktimin e vlerës së ndërtesës që do të shpronësohet merren parasysh kriteret e mëposhtme:

- 1.1 Lloji i ndërtesës;
- 1.2 Materiali ndërtimor;
- 1.3 Viti i ndërtimit të ndërtesës dhe viti i renovimeve ose ndryshimeve të mëdha;
- 1.4 Qasja në rrugë;
- 1.5 Qasja në shërbimet publike si: uji, energjia, kanalizimi, ashensori, telefoni, interneti;
- 1.6 Sistemi i ngrohjes;
- 1.7 Gjendja e ndërtesës;
- 1.8 Qiratë dhe kushtet e qiradhënies për ndërtesat që deri në një farë masë janë të dhëna me qira;
- 1.9. Kostot e funksionimit dhe mirëmbajtjes për ndërtesat të cilat deri në një masë janë të dhëna me qira;
- 1.10. Kriteret e tjera që kanë një ndikim të dallueshëm në vlerësimin e ndërtesës sikur kushtet e ambientit, zhvillimi rajonal i zonës ku ndodhet ndërtesa.

2. Për të përcaktuar gjendjen e ndërtesës merret parasysh materiali ndërtimor, instalimet, pajisjet dhe plani i ndërtesës. Udhëzues për përcaktimin e gjendjes do të jetë akti nënligjor përkatës për mbledhjen dhe regjistrimin e informatave mbi pronën dhe tatim paguesin. Renovimet e mëdha që e tejkalojnë mirëmbajtjen e rregullt mund të merren parasysh.

3. Asnjë kompensim nuk do të paguhet për ato ndërtesa me cilësi më të ulët sesa cilësia e përkufizuar si “shumë e dobët”, si objekte të tilla konsiderohen, objektet ndërtimore në rrethim e sipër të cilat nuk mund të përdoren.

4. Përcaktimi i vlerës së ndërtesave bëhet duke përdorur kombinime të ndryshme të vitit të ndërtimit dhe të cilësisë sipas Shtojcës :

Përcaktimi i vlerës së ndërtesave duke përdorur kombinime të ndryshme të vitit të ndërtimit dhe të cilësisë.

Ndërtimi Viti/Gjendja	Klasa 1 2000 -	Klasa 2 1980-1999	Klasa 3 1960-1979	Klasa 4 - 1959
Shumë mirë	1.1	1.0	0.9	0.8
Mirë	1.0	0.9	0.8	0.7
Mesatare	0.8	0.7	0.6	0.5
E dobët	0.6	0.5	0.4	0.3
Shumë e dobët	0.5	0.4	0.3	0.2
Montazh	0.6	0.5	0.4	0.3

Vlera e Tokës Tjetër

1. Për përcaktimin e vlerës së tokës tjetër që nuk është tokë bujqësore, pyjore dhe ndërtimore, merren parasysh kriteret e mëposhtme:

- 1.1. Madhësia e parcelës në m²;
- 1.2. Shfrytëzimi i vazhdueshëm i parcelës.

2. Përveç kriterëve të mësipërme në përcaktimin e vlerës së tokës tjetër që nuk është tokë bujqësore, pyjore dhe ndërtimore, merren parasysh edhe kritere të tjera si kushtet mjedisore dhe kushtet e terrenit, nëse këto të fundit kanë një ndikim të dallueshëm në vlerësimin e pronës së paluajtshme.

V. KONKLZIONI

Për përgatitjen e këtij raporti është bërë inspektimi i pronës por nuk është kryer një mbikqyrje strukturore, si dhe në mungesë të të dhënave në elaborat nuk jemi në gjendje të raportojmë nëse prona ka ose jo difekte strukturore.

Raport vlerësimi është hartuar pas aprovimit të çmimeve në tabela nga Zevendes Drejtorja e Departamentit të Tatimit në Pronë.

Bazuar në Udhëzimin Administrativ MF - Nr. 02/2015 *Për Miratimin e Metodave dhe Kriterëve Teknikë të Vlerësimit për Përlllogaritjen e Shumës së Kompensimit për Pronën e Paluajtshme që Shpronësohet, dhe Dëmeve që kanë të Bëjnë me Shpronësimin*, vetëm në rastet kur në rajonin ku parashikohet të ndodhë shpronësimi për interes publik, mungojnë treguesit e shitblerjes, apo ka të dhëna të besueshme se këta tregues janë abusive dhe jo real, Zyra për Vlerësimin e Pronës së Paluajtshme mund të marrë të dhëna të nevojshme shtesë nga subjektet e listuara në nenin 16, paragrafi 2 dhe 3 i këtij udhëzimi.


Përkufizimi i "vlerës së tregut" është:

"Vlera e tregut të pronës së paluajtshme nënkupton shumën e përafërt të vlerësuar për të cilën një pronë do të shkëmbehej në datën e miratimit të vendimit për autorizimin e kryerjes së punëve përgatitore ose në datën e paraqitjes fillestare të kërkesës, mes një shitësi dhe blerësi të vullnetshëm, përmes një transaksioni ku ata nuk kanë lidhje me njëri tjetrin, dhe pasi të jetë bërë marketingu i duhur ku secila nga të dyja palët ka vepruar në mënyrë të vetëdijshme, me maturi dhe pa ndonjë detyrim".


Vlera e tregut të pronës së paluajtshme që është objekt i këtij vlerësimi, në përputhje me përkufizimet, analizat, dhe supozimet e më sipërme, pas aprovimit nga Zëvendës Drejtorja e DTP-së, është:

NUMRI I PRONËS	SIPËRFAQJA QË SHPRONËSOHET m ²	ÇMIMI PËR €/m ²	Vlera per dru pyjor dhe frutor €	VLERA E INVESTIMEVE	VLERA E PRONËS €
3-8	17m ²	170.00€	0.00€	53,350.00€	56,240.00€

Zyrtarët e ZVPP-së:

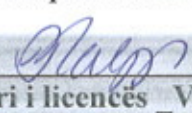
1. 

Numri i licencës_VP026

2. 

Numri i licencës_VP099

Udhëheqësi i ZVPP-së:


Numri i licencës_VP004



Aktit të vlerësimit i bashkangjiten dokumentat e mëposhtme:

1. Dokumentacioni harto grafik, që përbëhet nga plani përkatës kadastral dhe hartat e parcelës(ave) përkatëse
2. Dokumentat e pronësisë.
3. Formularet e incizimit
4. Përshkrimi i investimeve
5. Fotografite e Prones dhe zones per-rreth.



Republika e Kosovës

Republika Kosova-Republic of Kosovo

Qeveria - Vlada - Government

Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës / Ministarstvo Životne Sredine, Prostornog Planiranja i Infrastrukture /

Ministry of Environment, Spatial Planning and Infrastructure

AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS / KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA / KOSOVO CADASTRAL AGENCY

CERTIFIKATË / CERTIFIKAT / CERTIFICATE

NJËSIA KADASTRALE / KATASTARSKA JEDINICA / CADASTRAL UNIT : P-70705029-00003-8

Numri i lëndës / Broj Predmet / Case Referent Number:	171-23
Data dhe koha e lëshimit / Datum i vreme izdavanja / Date and time of submission:	11.01.2023 - 14:06
Komuna / Opština / Municipality:	GJAKOVË / DJAKOVICA / GJAKOVË
Zona kadastrale / Katastarska Zona / Cadastral Zone:	Gjakovë-Qyteti / Gjakovë-Qyteti / Gjakovë-Qyteti
Zyra Kadastrale Komonale / Opštinska Katastarska Kancelarija / Municipal Cadastral Office:	GJAKOVË / DJAKOVICA / GJAKOVË

A. TË DHËNAT PËR NJËSINË KADASTRALE / PODACI O KATASTARSKOJ JEDINICI / CADASTRAL UNIT DATA

Numri i njësies kadastrale Broj katastarske jedinice Cad. Unit. No.	Lloji i njësies Vrsta jedinice Unit Type	Lloji i pronës Vrsta imovine Property Type	Zona U/R G/S U/R	Sipërfaqja Površina Area (m ²)	Përshkrim Opis Description	Krijuar më datën Uradjeno na dan Created On	Azhuruar Ažurirano Updated
P-70705029-00003-8	PARCELE / PARCELA / PARCEL	/ /	Urban	55	221/08-Ndarje fizike; pëlqimi për ndarje fizike nr. 07-350-3903;dt.27.08.08 364/08-Aktgjykim-A.nr.107/06;dt.08.06.06;Gjyq.Kom.Gjakovë		

A.1 ADRESA E NJËSISË KADASTRALE / ADRESA KATASTARSKE JEDINICE / CADASTRAL UNIT ADDRESS

Vendi i quajtur Mesto zvano Called place	Kodi Postal Poštanski Kod Postal Code	Emri i rrugës Naziv ulice Street name	Krijuar më datën Uradjeno na dan Created On	Azhuruar Ažurirano Updated
Qytet				



Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosovo
Qeveria -Vlada-Government

Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor /Ministaroство Sredine i Prostornog Planiranja/Ministry of Environment and Spatial Planning
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS / KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA / KOSOVA CADASTRAL AGENCY

KOPJA E PLANIT \ KOPIJA PLANA \ COPY PLAN

Zyra Kadastrale Komunale / Opštinska Katastarska Kancelarija \ Municipal Cadastral Office : GJAKOVË
Zona Kadastrale / Katastarska Zona \ Cadastral Zone : Gjakove Qytet

Njësia \ Jedinica \ Unit	Tipi \ Vrsta \ Type	Sipërfaqja \ Poveršina \ Area m ²
P - 70705029-00003-8	Parcela	55

Shkalla / Razmera /Scale: 1:500

Punoi \ Obradio \ Created :

Data \ Data \ Date : 20.06.2022

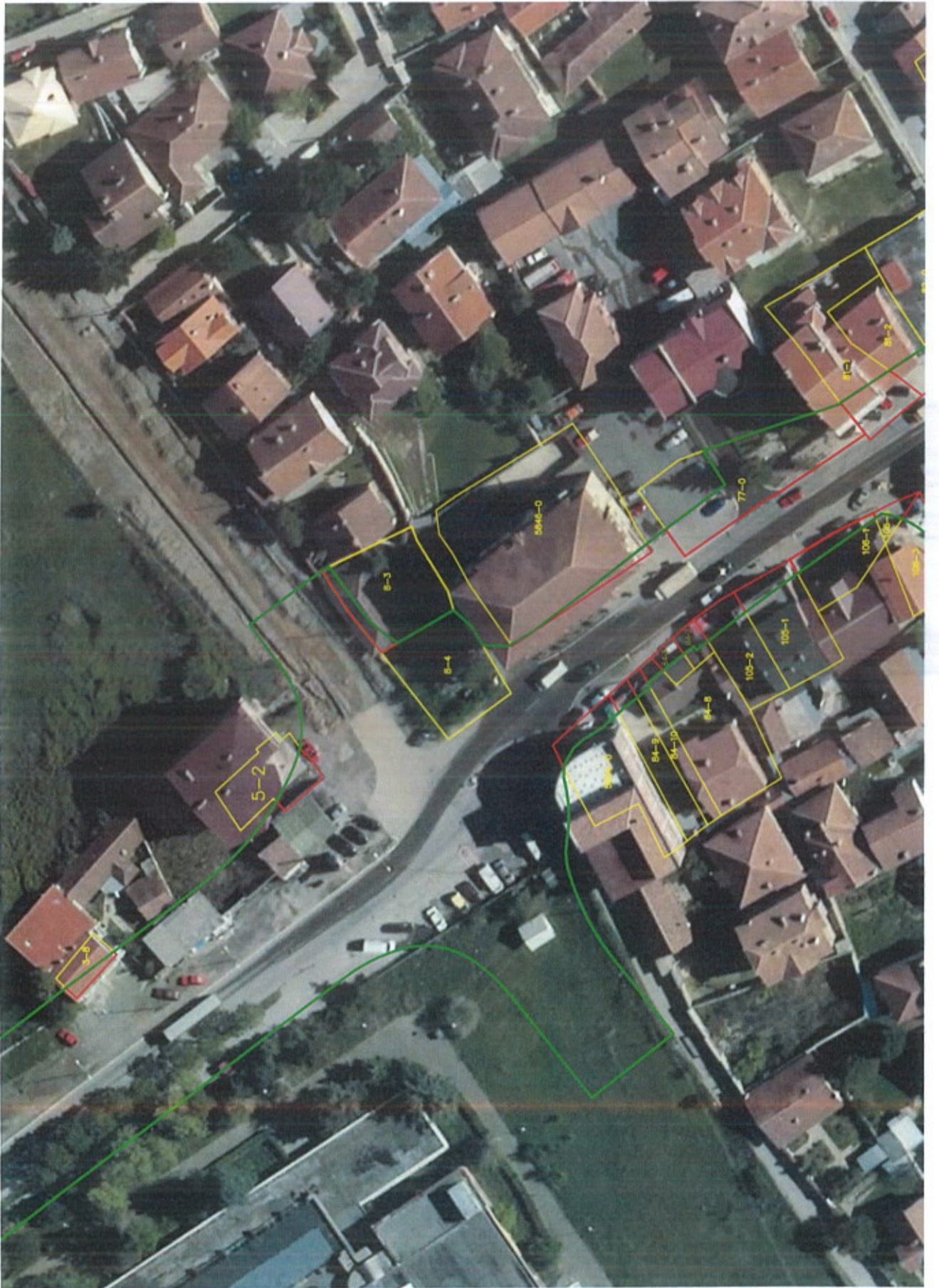
Koha \ Vreme \ Time : 13:43:09

Nënshkrimi \ Potpis \ Siganture:

Shënim \ Beleška \ Note :

Aprovoi \ Usvojio \ Aproved : Drejtori \ Direktor \ Director

Nënshkrimi \ Potpis \ Siganture:



Raport i dokumentimit të gjendjes ekzistuese të objektit afarist me etazhitet P+1 me pronar znj. Elvane Lleshi ,
Gjakovë



Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic of Kosovo

Qeveria - Vlada - Government

*Ministria e Financave, Punës dhe Transfereve - Ministarstvo Finansija, Rada i Trasfera -
Ministry of Finance, Labour and Transfers*

Departamenti i Tatimit në Pronë - Departman poreza na imovinu - Property Tax Department

Raport i investimeve sipas:

Kërkesë për vlerësim të pronave për shpronësim- (Vendimi Nr.01-464/01-3389/01 datë
14.02.2023)- Komuna Gjakove:

Pronari:

Nr.	Emri	Emri i prindit	Mbiemri	Komuna	Zona Kadastrale	Ngastra Kadastrale
62.	Elvane		Lleshi	Gjakovë	Gjakova	3-8

1.0 PËRSHKRIMI I OBJEKTIT PËR VLERËSIM-GJENDJA EKZISTUESE

1.1 LOKACIONI

Objekti afarist me etazhitet P+1 dhe numër kadastral 3-8 pronë legjitime e znj. Elvane Lleshi ndodhet në pjesën veriore të qytetit të Gjakovës më konkretisht në rrugën Gjergj Sokoli. Në anën jugore në largësi 48.83m objekti është i larguar nga rruga Papa Klementi. Qasja në vetë objektin bëhet nga ana perëndimore e rrugës Gjergj Sokoli.

Rrethina ku ndodhet objekti afarist është e përbërë kryesisht nga objektet e banimit individuale të kombinuara me afarizëm dhe objektet afariste-ana lindore e rrugës Gjergj Sokoli (objektet skaj rrugës).



Foto 1. Lokacioni i objektit afarist me etazhitet P+1 – Ortofoto nga gjeoportali, 2018

1.2 ANALIZA ARKITEKTONIKE

Raporti i objektit afarist paraqet gjendjen ekzistuese të këtij objekti të evidentuar me rastin e hartimit të dokumentacioni teknik për vlerësimin e pronës të realizuar në muajin mars 2023.

Objekti me etazhitet P+1 ka zgjidhje funksionale në shërbim të afarizmit në dy etazhe (përdhesë & kati i parë) dhe ka qasje direkte në rrugën kryesore Gjergj Sokoli. Është ndërtuar pas luftës bazuar në Formularin e Inqizimit të Strukturave (Figuron edhe në imazhin satelitor- gjeoportali i vitit 2004). Planimetria e objektit është drejtëkëndëshe dhe sipërfaqja e gjithmbarëshme buto e objektit (marë nga Formulari i Inqizimit të Strukturës) është $S-110m^2$ dhe atë përdhesa ka sipërfaqe totale bruto $S-55m^2$ dhe kati parë ka sipërfaqen totale bruto $S-55m^2$.

Objekti afarist ka një pamje të jashtme mesatare por është mirë e inkorporuar në kuadër të objekteve tjera për rreth të cilat janë objekte afariste dhe objekte të kombinuara banim me afarizëm.

Raport i dokumentimit të gjendjes ekzistuese të objektit afarist me etazhitet P+1 me pronar znj. Elvane Lleshi , Gjakovë

Bazuar në Ligjin e ndërtimit L-04/L – 110 ky objekt kategorizohet si „Objekt i kategorisë II” pasi që shërben kryesisht vetëm për afarizëm.



Foto 2. Foto e fasadës perëndimore të objektit afarist, mars 2023

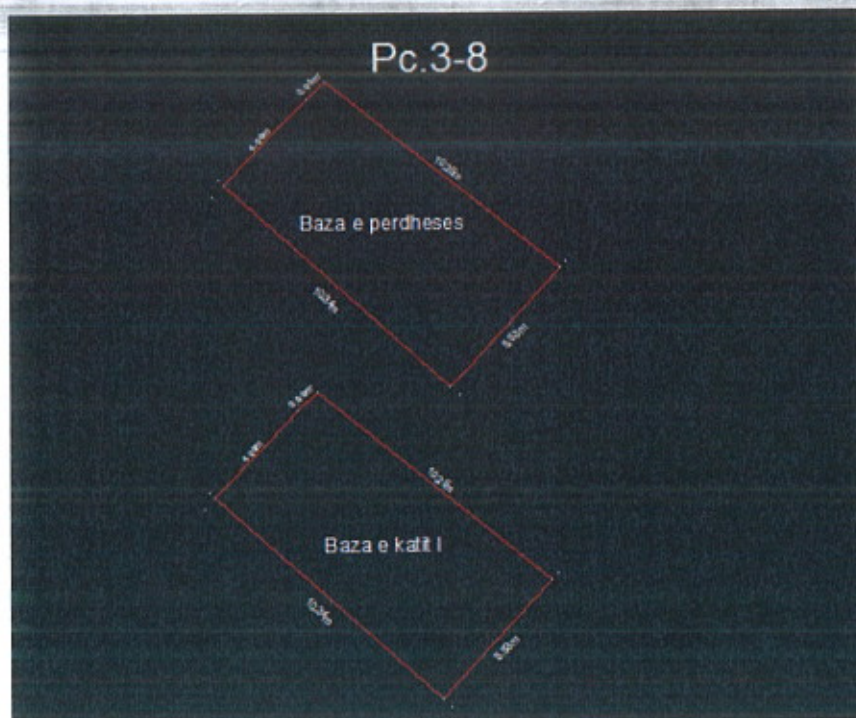


Foto 3. Sipërfaqja e përdhësës marr nga Formularit i Inqizimeve të Strukturës

1.3 KONSTRUKSIONI DHE MATERIALI I NDËRTIMIT

Objekti është i ndërtuar me material të fortë nga beton armeja dhe nga pamja e jashtme duket i konsoliduar. Sistemi konstruktiv është skeletor i kombinuar me shtylla dhe traje mbajtëse ndërsa muret e perimetrit dhe muret e mbrendshme ndarëse janë të muratuara me blloka giter të argjilës. Konstruksioni meskator i përdhësës dhe i katit është i punuar nga betoni i armuar- pllaka e plotë njejtë si serkllazhet vertikale dhe horizontale të cilat poashtu janë nga betoni i armuar.

Objekti mbulohet me kulmin dy uJORë ku si mbulesë ka tjegullat e argjiles me ngjyrë të kuqe (tipi mediteran) të mbështetura në konstruksion nga druri (trajet,shtyllat, mahitë, listellat, kontralistellat etj).

Si shtresë finale muret e mbrendshme të objektit në përdhësë dhe kat kanë suvanë të ngjyrosur me ngjyrë të bardhë në përdhësë dhe të verdhë në kat, ndërsa pllafonet në të dy etazhet si shtresë finale kanë suvane të ngjyrosur me ngjyrë te bardhë. Dyshemetë e hapsirave të mbrendshme në të dy etazhet janë të pa finalizuara dhe si shtresë finale kanë vetëm shtresën rrafshuese të punuar nga batoni i varfur.



Foto 4. Foto e hapsirës së mbrendshme të përdhësës, mars 2023

Objekti afarist ka nyjen sanitare e cila është e pajisur me WC guacë dhe lavaman. Nga hapsira e përdhësës përmes shkallëve të punuara nga beton armeja kalohet në katin e parë të cilat shkallë janë te pamveshura me pllaka apo material tjetër adekuat për shkallë.

Raport i dokumentimit të gjendjes ekzistuese të objektit afarist me etazhitet P+1 me pronar znj. Elvane Lleshi ,
Gjakovë



Foto 5. Foto e nyjes sanitare në objekt, mars 2023



Foto 6. Foto e hapsirës së mbrendshme në kat, mars 2023

Objekti afarist ka fasadë të punuar me fasadex ngjyrë e kuqe në hapsirën e katit të parë ndërsa në përdhësë nga ana perëndimore ka vitrinën e punuar me material PVC me ngjyrë të bardhë e cila vitrinë përbëhet nga 7 dritare fikse dhe derën dy krihëshe hyrëse që i jep ndriqim dhe ventilim të mjaftueshëm hapsirës së lokalit në përdhësës.

Objekti në kat ka dy teraca të ndarë në mes veti me murë të cilët kufizohen me shiritë dekorues me ngjyrë të bardhë. Në fasadën perëndimore është edhe një derë hyrëse e punuar me material të PVC se e cila derë shpie të hapsirat e katit të parë. Kjo derë hyrëse është e vendosur në anexin e përdhësës i cili anex ka vetëm një etazhë. Ky anex nuk është i mveshur me fasadë ku shihet muri periferik i muratuar me blloqe të argjiles të lidhura në mes veti me llaq vazhdues. Anexi mbulohet me llamarinë të thjeshtë ngjyrë hiri.

Pasi që gjatë kohës së inspektimit objekti përdorej si punëtori e punimit të dyrve dhe dritareve nga PVC ja në të dy etazhet, si inventar ka pasur tavolina, karriga, makina për punumin e materialit të plastikës, raftë etj.



Foto 7. Foto e fasadës perëndimore dhe jugore të objektit, mars 2023

Në fasadën perëndimore të hapsira e katit në secilin teracë janë nga dy dritare dhe një derë të cilat janë nga druri dhe kanë ngjyrë kafe. Këto dyer dhe dritare i sigurojnë ndriqim të mjaftueshëm hapsirave të mbrenshme të katit marr në konsideratë

thellësin e objektit. Dritare dhe derë ka edhe mbi hapsirën e anexit në kat të cilat janë nga materiali PVC dhe kanë ngjyrë të bardhë..

1.4 GJENDJA E OBJEKTIT NË PËRGJITHËSI

Pas vizitës në teren të realizuar më 06/03/2023 dhe analizave bërë objektit në përgjithësi mund të konkludohet se objekti me etazhitet P+1 me pronar znj. Elvane Lleshi ndërtuar në parcellën kadastrale me numër 3-8 nuk shihet se ka pasur ulje, plasaritje, deformim apo ndonjë dëmtim të theksuar të strukturës së objektit përpos në anex, por objekti në përgjithësi është i pa finalizuar me punime të ndërtimit dhe i pa mirëmbajtur andaj dhe si i tillë është **në gjendje të dobët** konform ligjit të ndërtimit Nr. 04L-110 poashtu edhe në aspektin e kërkesave themelore të shëndetit dhe të sigurisë së shfrytëzimit të objektit.

1.5 INFRASTRUKTURA TEKNIKE

Objekti ka qasje në infrastrukturë publike- qasje në rrugën kryesore, rrjetin elektroenergjetik të qytetit, në ujësjellësin dhe kanalizimin e qytetit, qasje në internet etj. Objekti nuk ka ngrohje qendrore dhe ngrohja e hapsirës së përdhësës dhe katit bëhet në mënyrë individuale.

1.6 INFRASTRUKTURA SOCIALE

Duke marrë parasysh që institucionet komunale dhe publike gjinden në afërsi të objektit si dhe frekuentimin e madhë të njerëzve në atë pjesë mund të thuhet se objekti afarist me etazhitet P+1 gjindet në një nga zonat e mira të qytetit të Gjakovës.

Data e inspektimit : 06/03/2023

Data e hartimit të raportit: 28/03/2023

Punuar nga: Albana Bajrami, ing. Ark.





Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic of Kosovo
Qeveria - Vlada - Government

Ministria e Financave, Punës dhe Transfereve
Ministarstvo Finansija, Rada i Transfera - Ministry of Finance, Labour and Transfers

Departamenti i Tatimit në Pronë

Departament za Poreza na Imovinu - Department of Property Tax

RAPORT – VLERËSIMI

PËR

**Me objekt kërkesë : Kërkesë për vlerësim të pronave për shpronësim-
(Vendimi Nr.01-464/01-3389/01 datë 14.02.2023) dhe (Vendimi Preliminar Nr.01-
464/01-5916 datë 16.03.2023)**

Zyra Për Vlerësimin e Pronës së Paluajtshme

HYRJA

Më datë 15.02.2023, në mbështetje të nenit 22, paragrafi 3 i ligjit Nr. 03/I-139, Datë 26.03.2009 “Për shpronësimin e pronës së paluajtshme”, të ndryshuar dhe akteve nënligjore të dala në zbatim të tij, Zyra për Vlerësimin e Pronës së Paluajtshme në Departamentin e Tatimit në Pronë, mori në shqyrtim kërkesën reference 01 Nr. 020/01-2516, Datë 03.02.2023, (Pranuar në MF Nr.70/2023 prot, Datë 13.02.2023), plotësuar date 21.03.2023 (Pranuar në MF Nr.70-1/2023 prot, Datë 22.03.2023) që i përket subjektit:

Organi Shpronësues : Komuna e Gjakovës

**Me objekt kërkesë : Kërkesë për vlerësim të pronave për shpronësim-
(Vendimi Nr.01-464/01-3389/01 datë 14.02.2023) dhe (Vendimi Preliminar Nr.01-
464/01-5916 datë 16.03.2023)**

PËRMBAJTJA

Prona: 109-2

Pronar : 2/12 Shtrezi Vefa

Zona Kadastrale: Gjakovë Qytet

Komuna: Gjakovë

Data e inspektimit : 06.03.2023

Data e Vlerësimit: 28.03.2023

Përgatiti raportin: ZYRA PËR VLERËSIMIN E PRONËS SË PALUAJTSHME

Vlera e pronës së paluajtshme: 108,900.00EUR



I. LIGJET E APLIKUESHME

Zyra për Vlerësimin e Pronës së Paluajtshme në kuadër të Departamenti të Tatimit në Pronë, ushtron veprimtarinë e saj në përputhje me legjislacionin në fuqi në Kosovë dhe brenda kufijve të kompetencave që i janë dhënë përmes ligjit.

Në zbatim të nenit 21 të ligjit Nr. 03/l-139, Datë 26.03.2009 *“Për shpronësimin e pronës së paluajtshme”*, të ndryshuar, Zyra për Vlerësimin e Pronës së Paluajtshme në Departamentin e Tatimit në Pronë, ka kompetencën ekskluzive për vlerësimin e të gjitha pronave të paluajtshme të cilat janë objekt i procedurës së shpronësimit dhe llogaritjen e dëmeve që kanë të bëjnë shpronësimin, nga cilido organ shpronësues.

Si dhe akti nënligjor i cili derivon nga Ligji; Udhëzimi Administrativ MF - Nr. 02/2015 *Për Miratimin e Metodave dhe Kriteve Teknike të Vlerësimit për Përlllogaritjen e Shumës së Kompensimit për Pronën e Paluajtshme që Shpronësohet, dhe Dëmeve që kanë të Bëjnë me Shpronësimin.*

II. TË DHËNAT MBI PRONËN SIPAS ÇERTIFIKATËS MBI TË DREJTAT E PRONËS SË PALUAJTSHME:

Pronari:	2/12 Shtrezi Vefa
Adresa:	
Zona kadastrale:	Gjakovë Qytet
Nr. i pronës:	109-2
Komuna:	Gjakovë
Kultura/ Klasa:	Toke Ndertimore
Sipërfaqja e përgjithshme:	90m ²

QËLLIMI I VLERËSIMIT

Shpronësim <input checked="" type="checkbox"/>	Këmbim <input type="checkbox"/>	Servitut <input type="checkbox"/>
--	---------------------------------	-----------------------------------

III. PËRSHKRIMI I ZONËS PËRRETH, PRONËS SË PALUAJTSHME DHE TË

DREJTAVE QË PREKEN NGA PROCESI I SHPRONËSIMIT

Komuna e Gjakoves ka një pozitë shumë të mirë gjeografike. Shtrihet në pjesën jugë lindore të Rrafshit të Dukagjinit, në pjesën jugperendimore të Kosovës.

Ka tokën pjellore, fushat, malet si dhe bjeshket e larta që e rrethojnë në Jugperendim. Është e pasur me lumenjë si “Ereniku”, “Krena”, “Llukaci”, “Drini i Bardhë” dhe ca lumenjë të vegjel por të rëndësishëm.

Komuna e Gjakovës kufizohet me Republikën e Shqipërisë me të cilën ka dy pika kufitare, atë të Qafës së Prushit në Jug - ku lidhet me Regjionin e Hasit (Letaj, Krum, Kukës, etj.) dhe atë të Qafës së Morinës në perendim - që lidhet Malësin e Gjakovës (Tropojë, Bajram Curr, etj.). Komuna e Gjakovës kufizohet edhe me Komunat si: Prizrenit, Rahovecit, Malishevës, Klinës, Pejës dhe Deçanit.

Për vlerësimin e pronës se paluajtshme, stafi i ZVPP-se, filluan punën për inspektimin e pronës, përcaktimin e vendndodhjes dhe mbledhjen e informacionit përkatës, për të dhënat e tregut në zonën përreth pronës, e cila është objekt shpronësimi.

Gjate inspektimit u kryen verifikimet për pronën që do të jetë objekt vlerësimi për shpronësim, u përcaktua vend ndodhja e pronës nëpërmjet koordinatave, fotografimet e zonës dhe parcelave, gjendja e pronës, etj.

Vlerësimi i pronës është bërë në bazë të gjendjes faktike në ditën e inspektimit.

***Objekt vlerësimi në këtë raport janë:**

- Sipërfaqja e tokës e cila vlerësohet sipas elaboratit të shpronësimit dhe

- Investimet sipas formularit të organit shpronësues (ndërsa përshkrimi i investimeve në ditën e inspektimit ndodhet bashkëngjitur në aneks);

Prona me numër 109-2 me kulturë “Toke Ndertimore”, objekt vlerësimi ndodhet në Zonën Kadastrale Gjakovë -Qytet, shtrihet në pjesën veriore të qytetit të Gjakovës më konkretisht në rrugën “Gjergj Sokoli”, kishte forme të rregullt, sipërfaqe të vogël dhe qasje direkt në rrugën “Gjergj Sokoli”.

Vija e shpronësimit i tangon qasjen direkt në rrugën “Gjergj Sokoli”, e cila shpronësohet me qëllim të zgjerimit të rrugës së Pejës-segmenti prej Gjykatës deri te mjekësia e punës “Emin Duraku”.

Zona për rreth në të cilën ndodhet prona objekt vlerësimi përgjatë rrugës “Bardhyl Çausi” dhe “Gjergj Sokoli”, duke marrë për bazë afërsinë me qendrën e qytetit të Gjakovës, infrastrukturën e zhvilluar ana perëndimore e brezit të parë të rrugës është e përbërë kryesisht nga objektet e

banimit individuale të kombinuara me afarizëm ndërsa në anën lindore të rrugës ka objektet kolektive të banimit dhe objekte të banimit individuale të kombinuara me afarizëm.

Shpronësimi i kësaj prone/pjese të pronës do të ketë impakt pozitiv për qytetin e Gjakovës pasi që behet zgjerimi i rrugës së Pejës-segmenti prej Gjykatës deri te mjekësia e punës "Emin Duraku" në Gjakovë

Në sipërfaqen e pronës objekt vlerësim, sipas elaboratit të shpronësimit ka "Pjesë aksesor" pjesët aksesore nënkuptojnë ndërtime, instalime, të cilat janë vendosur apo montuar në pronën e palujtshme, për përdorim të përhershëm dhe të cilat nuk mund të shpëputen pa përpjekje ta pa arsyeshme ose jo ekonomike.

Në sipërfaqën e pronës objekt vlerësimi sipas elaboratit të shpronësimit, nuk ka "Fruta"- që nënkupton frutat e pa shpëputura nga toka, bimësinë vjetore apo të përhershme, në një pronë të palujtshme.

Prona objekt i vlerësimit për shpronësim, vlerësohet me qëllim të realizimit të projektit zgjerimi i rrugës së Pejës-segmenti prej Gjykatës deri te mjekësia e punës "Emin Duraku" në Gjakovë (Vendimi Nr.01-464/01-3389/01 datë 14.02.2023) dhe (Vendimi Preliminar Nr.01-464/01-5916 datë 16.03.2023)-Komuna Gjakovë

SIPËRFAQJA:

Sipërfaqja e pronës:	90m ²
Sipërfaqja që shpronësohet :	90m ²
Prona u inspektua me datë :	06.03.2023

IV. ANALIZA LIGJORE E FAKTEVE

Metodat e vlerësimit:

1	Metoda e kostos	✓
2	Metoda e shitjeve krahasuese	✓
3	Metoda e të ardhurave	✓

Metoda e shitjeve krahasuese është metoda më e preferueshme për vlerësimin e pronave të paluajtshme, nëse ekzistojnë të dhëna të mjaftueshme, brenda një periudhe të caktuar kohe, për shitblerjet që kanë ndodhur në një rajon të caktuar si dhe të dhëna për studimin e tregut.

Vlera e Tokës Ndërtimore

1. Në përcaktimin e vlerës së tokës ndërtimore që preket nga shpronësimi do të merren parasysh kriteret ose parametrat e mëposhtme, ku ndikimi i secilit parametër në vlerësim varet nga qëllimi për të cilin është paraparë lokacioni:

1.1 Fizike

- 1.1.1 Lokacioni;
- 1.1.2 Madhësia;
- 1.1.3 Forma;
- 1.1.4 Pamja;
- 1.1.5 Relievi;
- 1.1.6 Vegjetacioni;
- 1.1.7 Kushtet klimatike;
- 1.1.8 Përdorimi aktual dhe qëllimi i planifikimit për të ardhmen;
- 1.1.9 Aspekti ekologjik;
- 1.1.10 Aspekti hidrogeologjik, si dhe kriteret e ngjashme fizike.

1.2 Ekonomike;

- 1.2.1 Qasja/aksesi në infrastrukturë si: rrugë, ujësjellës, kanalizim, energji elektrike, linja telefonike, internet dhe të ngjashme;
- 1.2.2. Distanca nga qendra urbane e pronës së paluajtshme që preket nga shpronësimi;
- 1.2.3 Zhvillimi rajonal i zonës/rajonit ku ndodhet prona e paluajtshme që preket nga shpronësimi. Zhvillimi rajonal përcaktohet përmes treguesve ekonomik dhe kushteve të cilat mbizotërojnë në rajonin e ngushtë dhe të gjerë si: zhvillimi ekonomik, kërkesa dhe oferta, kushtet e kreditimit, numri dhe struktura e popullatës, punësimi dhe tregues të ngjashëm.

1.3 Sociale

- 1.3.1 Afërsia me infrastrukturën dhe shërbimet publike si: institucionet shkollore dhe parashkollore, institucionet shëndetësore, transporti publik dhe të ngjashme;
- 1.3.2 Llojet e banimit të cilët janë për banim individual ose kolektiv, trendët e zgjerimit të lokacionit për banim, rajoni fqinj struktura sociale e popullatës.

1.4 Ligjore

- 1.4.1 Të drejtat për ndërtim sipas një plani urbanistik dhe/ose hapësinor i cili është miratuar dhe shpallur nga një autoritet publik kompetent.

2. Përveç kriterëve të mësipërme në përcaktimin e vlerës së tokës ndërtimore, merren parasysh edhe kritere të tjera si kushtet mjedisore dhe përshtatshmëria inxhinierike e tokës

për të mbajtur struktura ndërtimore, rreziku nga përmytjet dhe erozioni, nëse këto të fundit kanë një ndikim të dallueshëm në vlerësimin e pronës së paluajtshme.

Vlera e Ndërtesave

1. Për përcaktimin e vlerës së ndërtesës që do të shpronësohet merren parasysh kriteret e mëposhtme:

- 1.1 Lloji i ndërtesës;
- 1.2 Materiali ndërtimor;
- 1.3 Viti i ndërtimit të ndërtesës dhe viti i renovimeve ose ndryshimeve të mëdha;
- 1.4 Qasja në rrugë;
- 1.5 Qasja në shërbimet publike si: uji, energjia, kanalizimi, ashensori, telefoni, interneti;
- 1.6 Sistemi i ngrohjes;
- 1.7 Gjendja e ndërtesës;
- 1.8 Qiratë dhe kushtet e qiradhënies për ndërtesat që deri në një farë masë janë të dhëna me qira;
- 1.9. Kostot e funksionimit dhe mirëmbajtjes për ndërtesat të cilat deri në një masë janë të dhëna me qira;
- 1.10. Kriteret e tjera që kanë një ndikim të dallueshëm në vlerësimin e ndërtesës sikur kushtet e ambientit, zhvillimi rajonal i zonës ku ndodhet ndërtesa.

2. Për të përcaktuar gjendjen e ndërtesës merret parasysh materiali ndërtimor, instalimet, pajisjet dhe plani i ndërtesës. Udhëzues për përcaktimin e gjendjes do të jetë akti nënligjor përkatës për mbledhjen dhe regjistrimin e informatave mbi pronën dhe tatim paguesin. Renovimet e mëdha që e tejkalojnë mirëmbajtjen e rregullit mund të merren parasysh.

3. Asnjë kompensim nuk do të paguhet për ato ndërtesa me cilësi më të ulët sesa cilësia e përkufizuar si “shumë e dobët”, si objekte të tilla konsiderohen, objektet ndërtimore në rrenim e sipër të cilat nuk mund të përdoren.

4. Përcaktimi i vlerës së ndërtesave bëhet duke përdorur kombinime të ndryshme të vitit të ndërtimit dhe të cilësisë sipas Shtojcës :

Përcaktimi i vlerës së ndërtesave duke përdorur kombinime të ndryshme të vitit të ndërtimit dhe të cilësisë.

Ndërtimi Viti/Gjendja	Klasa 1 2000 -	Klasa 2 1980-1999	Klasa 3 1960-1979	Klasa 4 - 1959
Shumë mirë	1.1	1.0	0.9	0.8
Mirë	1.0	0.9	0.8	0.7
Mesatare	0.8	0.7	0.6	0.5

E dobët	0.6	0.5	0.4	0.3
Shumë e dobët	0.5	0.4	0.3	0.2
Montazh	0.6	0.5	0.4	0.3

Vlera e Tokës Tjetër

1. Për përcaktimin e vlerës së tokës tjetër që nuk është tokë bujqësore, pyjore dhe ndërtimore, merren parasysh kriteret e mëposhtme:

- 1.1. Madhësia e parcelës në m²;
- 1.2. Shfrytëzimi i vazhdueshëm i parcelës.

2. Përveç kriterëve të mësipërme në përcaktimin e vlerës së tokës tjetër që nuk është tokë bujqësore, pyjore dhe ndërtimore, merren parasysh edhe kritere të tjera si kushtet mjedisore dhe kushtet e terrenit, nëse këto të fundit kanë një ndikim të dallueshëm në vlerësimin e pronës së paluajtshme.

V. KONKLZIONI

Për përgatitjen e këtij raporti është bërë inspektimi i pronës por nuk është kryer një mbikqyrje strukturore, si dhe në mungesë të të dhënave në elaborat nuk jemi në gjendje të raportojmë nëse prona ka ose jo difekte strukturore.

Raport vlerësimi është hartuar pas aprovimit të çmimeve në tabela nga Zevendes Drejtorja e Departamentit të Tatimit në Pronë.

Bazuar në Udhëzimin Administrativ MF - Nr. 02/2015 *Për Miratimin e Metodave dhe Kriterëve Teknikë të Vlerësimit për Përlllogaritjen e Shumës së Kompensimit për Pronën e Paluajtshme që Shpronësohet, dhe Dëmeve që kanë të Bëjnë me Shpronësimin*, vetëm në rastet kur në rajonin ku parashikohet të ndodhë shpronësimi për interes publik, mungojnë treguesit e shitblerjes, apo ka të dhëna të besueshme se këta tregues janë abusive dhe jo real, Zyra për Vlerësimin e Pronës së Paluajtshme mund të marrë të dhëna të nevojshme shtesë nga subjektet e listuara në nenin 16, paragrafi 2 dhe 3 i këtij udhëzimi.

Përkufizimi i "vlerës së tregut" është:

"Vlera e tregut të pronës së paluajtshme nënkupton shumën e përafërt të vlerësuar për të cilën një pronë do të shkëmbehet në datën e miratimit të vendimit për autorizimin e kryerjes së punëve përgatitore ose në datën e paraqitjes fillestare të kërkesës, mes një shitësi dhe blerësi të vullnetshëm, përmes një transaksioni ku ata nuk kanë lidhje me

njëri tjetrin, dhe pasi të jetë bërë marketingu i duhur ku secila nga të dyja palët ka vepruar në mënyrë të vetëdijshme, me maturi dhe pa ndonjë detyrim".

Vlera e tregut të pronës së paluajtshme që është objekt i këtij vlerësimi, në përputhje me përkufizimet, analizat, dhe supozimet e më sipërme, pas aprovimit nga Zëvendës Drejtorja e DTP-së, është:

NUMRI I PRONËS	SIPËRFAQJA QË SHPRONËSOHET m ²	ÇMIMI PËR €/m ²	Vlera per dru pyjor dhe frutor €	VLERA E INVESTIMEVE	VLERA E PRONËS €
109-2	90m ²	190.00€	0.00€	91,800.00€	108,900.00€

Zyrtarët e ZVPP-së:

1. 

Numri i licencës_VP026

2. 

Numri i licencës_VP099

Udhëheqësi i ZVPP-së:


Numri i licencës_VP004



Aktit të vlerësimit i bashkangjiten dokumentat e mëposhtme:

1. Dokumentacioni harto grafik, që përbëhet nga plani përkatës kadastral dhe hartat e parcelës(ave) përkatëse
2. Dokumentat e pronësisë.
3. Formularet e incizimit
4. Përshkrimi i investimeve
5. Fotografite e Prones dhe zones per-rreth.





**Formulari i Incizimit të Strukturave, Investimeve, pjesëve aksesori dhe druaj
pyjor dhe frutor**



1. Pronari

Nr.	Emri	Komuna	Zona Kadastrale	Numri i Parcelës
1	Shtrezi Vefa Ramaja Robert	Gjakovë	Gjakovë Qytet	109-2

Adresa	Bardhyl Çausi
--------	---------------

2. Të dhënat për struktura, e cila do të shpronësohet:

Nr.		Shtëpi[m ²]	Para Hyrja [m ²]	Ballkon – llogja [m ²]	Garazh [m ²]	
1	Sipërfaqja e katit [m ²]	Bodrum	90	-	-	-
		Përdhesa	90	-	-	-
		Kati NK	90	-	-	-
2	Investime tjera	Asfalt		-		
		Kubëza		-		
		zhavorr		-		
3	Drunje të ndryshëm			-		

2	Foto eksterieri:		
3	Foto Interieri:		
4	Etazhiteti	B+P+NK	
5	Destinimi	Afarizem	
6	Destinimi	Afarizem	
7	Destinimi	Afarizem	
8	Viti i Ndërtimit	Lokali aktual është ndërtuar pas luftës	
9	Shkalla e ndërtimit	Lokali është i shfrytëzueshem për afarizem	
10	Lloji i materialit	-	
11	Tjetër	-	
12	Tjetër	-	



Republika e Kosovës

Republika Kosovo-Republic of Kosovo

Qeveria - Vlada - Government

Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës / Ministarstvo Životne Sredine, Prostornog Planiranja i Infrastrukture /
Ministry of Environment, Spatial Planning and Infrastructure

AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS / KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA / KOSOVO CADASTRAL AGENCY

CERTIFIKATË / CERTIFIKAT / CERTIFICATE

NJËSIA KADASTRALE / KATASTARSKA JEDINICA / CADASTRAL UNIT : P-70705029-00109-2

Numri i lëndës / Broj Predmet / Case Referent Number: 171-23

Data dhe koha e lëshimit / Datum i vreme izdavanja / Date and time of submission: 11.01.2023 - 13:57

Komuna / Opština / Municipality: GJAKOVË / DJAKOVICA / GJAKOVĚ

Zona kadastrale / Katastarska Zona / Cadastral Zone: Gjakovë-Qyteti / Gjakovë-Qyteti / Gjakovë-Qyteti

Zyra Kadastrale Komunale / Opštinska Katastarska Kancelarija / Municipal Cadastral Office: GJAKOVË / DJAKOVICA / GJAKOVĚ

A. TË DHËNAT PËR NJËSINË KADASTRALE / PODACI O KATASTARSKOJ JEDINICI / CADASTRAL UNIT DATA

Numri i njësisë kadastrale Broj katastarske jedinice Cad. Unit. No.	Lloji i njësisë Vrsta jedinice Unit Type	Lloji i pronës Vrsta imovine Property Type	Zona U/R G/S U/R	Sipërfaqja Površina Area (m ²)	Përshkrim Opis Description	Krijuar më datën Uradjeno na dan Created On	Azhuruar Ažurirano Updated
P-70705029-00109-2	PARCELE / PARCELA / PARCEL	Pronë private / Privatna imovina / Privately owned Land		90	-1982		

A.1 ADRESA E NJËSISË KADASTRALE / ADRESA KATASTARSKE JEDINICE / CADASTRAL UNIT ADDRESS

Vendi i quajtur Mesto zvano Called place	Kodi Postal Poštanski Kod Postal Code	Emri i rrugës Naziv ulice Street name	Krijuar më datën Uradjeno na dan Created On	Azhuruar Ažurirano Updated
0				

A.2 LLOJI I SHFRYTËZIMIT / VRSTA KORISÇENJA / TYPE OF USE

Numri Broj Number	Lloji i shfrytëzimit të parcelës Vrsta korisçenja parcele Parcel Type Of Use	Shfrytëzimi aktual i parcelës Trenutno korisçenje parcele Parcel Current Use	Kualiteti i klasës Kvalitet klase Quality Class	Sipërfaqja Površina Area (m ²)
1	Tokë Ndërtimore/Gradjevinško zemljište/Construction land	Oborr/Dvorište/BackYard		61
2	Tokë Ndërtimore/Gradjevinško zemljište/Construction land	Shtëpi-Ndërtese/Kuca-Zgrada/House-Building		29

B. PRONARI/POSEDUESI - VLASNIK/DRŽALAC - OWNER/POSSESSOR

Të drejtat Prava Rights	Emri Ime Name	Nr. personal Liteni broj ID. No.	Vendbanimi Prebivaliste Resident	Kodi postal Poštanski kod Postal code	Hollësitë e adresës Pojediniosti adrese Address details	Pjesa e pronës Deo imovine Share quota	Pershkrimi Opis Description	Azhuruar Azurirano Updated
Bashtë Posedim / SuDrzavina / Co-Possessor	Shtrezi Vefa (Ali)	KCID0706146	Gjakove / Gjakove / Gjakove /		rr.M.Tito 28	2/12	-1982	29.06.2018
Bashtë Posedim / SuDrzavina / Co-Possessor	Ramaja Robert (Marjan)	1231460043	QERIM / QERIM / QERIM /		Qerim	10/12	259/18	29.06.2018



Republika e Kosovës
Republika Kosovo-Republic of Kosovo
Qeveria - Vlada - Government

Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor / Ministarstvo Sredine i Prostornog Planiranja / Ministry of Environment and Spatial Planning
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS / KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA / KOSOVA CADASTRAL AGENCY

KOPJA E PLANIT \ KOPIJA PLANA \ COPY PLAN

Zyra Kadastrale Komunale / Opštinska Katastarska Kancelarija \ Municipal Cadastral Office : GJAKOVË
Zona Kadastrale / Katastarska Zona \ Cadastral Zone : Gjakove Qytet

Njësia \ Jedinica \ Unit	Tipi \ Vrsta \ Type	Sipërfaqja \ Poveršina \ Area m ²
P - 70705029-00109-2	Parcele	90

The diagram shows a cadastral plan for parcel P - 70705029-00109-2. The parcel is divided into three sub-parcels: 108-0, 108-2, and 109-1. A dashed line outlines the overall boundary of the parcel. A road labeled 'Rruge' is shown adjacent to parcel 108-2.

Shkalla / Razmera / Scale: 1:500

Punoi \ Obradio \ Created :

Data \ Data \ Date : 27.06.2022

Koha \ Vreme \ Time : 13:43:09

Nënshkrimi \ Potpis \ Signature:

Shënim \ Beleška \ Note :

Aprovoi \ Usvojio \ Approved : Drejtori \ Direktor \ Director

Nënshkrimi \ Potpis \ Signature